

**Mitteilung des Senats
an die Stadtbürgerschaft
vom 7. Januar 2020**

**Bebauungsplan 2455 A
für ein Gebiet in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt, im Bereich des ehemaligen
Schuppen 3 zwischen Konsul-Smidt-Straße, südwestlich Überseetor, Europahafen und
südöstlich Konsul-Smidt-Straße 54
(Bearbeitungsstand: 28.10.2019)**

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2455A (Bearbeitungsstand: 28.10.2019) vorgelegt.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat hierzu am 28. November 2019 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Diesem Bericht ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen datengeschützten Stellungnahmen einschließlich der hierzu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung enthalten sind.

Der Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung einschließlich Anlage zum Bericht an und bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2455A in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.

Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung

**Bebauungsplan 2455 A
für ein Gebiet in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt, im Bereich des ehemaligen
Schuppen 3 zwischen Konsul-Smidt-Straße, südwestlich Überseetor, Europahafen und
südöstlich Konsul-Smidt-Straße 54
(Bearbeitungsstand: 28.10.2019)**

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung legt den Bebauungsplan 2455 A (Bearbeitungsstand: 28.10.2019) und die entsprechende Begründung vor.

Hinweis:

Nach der erfolgten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans 2455 wurde dieser aufgrund der unterschiedlichen Fortschritte im Planungsprozess in zwei Teilbereiche aufgeteilt (Bebauungsplan 2455 A und 2455 B). Der vorliegende Bebauungsplan 2455 A umfasst den westlichen Teilbereich südwestlich der Straße Überseetor, in dem insbesondere der öffentlich geförderte Wohnungsbau und die acht Zeilengebäude am Europahafen realisiert werden sollen. Im südöstlich angrenzenden Teilbereich (Bebauungsplan 2455 B) soll gegenüber dem Schuppen 1 entlang des Europahafens ein Neubau in Anlehnung an den ehemaligen Schuppen 3 entstehen, in dem vorrangig gewerbliche und weitere, bspw. soziale Nutzungen vorgesehen werden. Westlich daran angrenzend ist ein bis zu 15-geschossiger Hochpunkt geplant. Für dieses Gebäudeensemble läuft derzeit ein weiteres städtebauliches und freiraumplanerisches Qualifizierungsverfahren, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan 2455 B Eingang finden sollen. Das Verfahren zum Bebauungsplan 2455 B soll nach dem Abschluss des Qualifizierungsverfahrens fortgeführt werden.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die seinerzeit zuständige städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat in ihrer Sitzung am 28. November 2013 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 2455 gemäß § 13 a BauGB gefasst. Der Planaufstellungsbeschluss ist am 03. Dezember 2013 amtlich bekannt gemacht worden.

Der Aufstellungsbeschluss ist auf Grundlage der geänderten Planungsziele am 17. August 2017 durch die seinerzeit zuständige Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft neu gefasst worden.

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

Zum Bebauungsplan 2455 ist am 13. März 2018 vom Ortsamt West eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 2455 ist am 16. Januar 2018 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

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

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind für den Bebauungsplan 2455 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 21. März 2019 beschlossen, den Entwurf zum Bebauungsplan 2455 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 24. April 2019 bis 24. Mai 2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegt. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt West Kenntnis zu nehmen.

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

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

- 5.1 Die Handelskammer Bremen – IHK für Bremen und Bremerhaven hat anlässlich der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 21. Mai 2019 Folgendes mitgeteilt:

”

die Handelskammer nimmt zur Kenntnis, dass die Stadt Bremen in Teilbereichen der Überseestadt weiteres Wohnen ermöglichen möchte. Für das Plangebiet soll dies mit einer Ausweisung als Urbanes Gebiet erreicht werden.

Fraglos stellt die erfolgreiche Erschließung und Vermarktung der Überseestadt einen bedeutenden Baustein in der wirtschaftlichen Entwicklung Bremens dar. Die inzwischen sichtbare und erlebbare Umnutzung der „Alten Hafenreviere“ rechts der Weser hat das Stadtbild im Bremer Westen nachhaltig verändert. Dadurch hat der Wirtschaftsstandort Bremen insgesamt deutlich an Profil und Ausstrahlung gewonnen. Jedoch sind bei der inneren Entwicklung der Überseestadt die Interessen der über 300 ansässigen Betriebe sehr ernst zu nehmen und unbedingt zu berücksichtigen. Daher ist auch bei den Festsetzungen zum Bebauungsplan 2455 sicherzustellen, dass sämtliche planungsrechtlichen Festsetzungen in keinem Fall zu Lasten der bestehenden Gewerbeansiedlungen gehen. Hier ist Bestandsschutz zu gewährleisten, der keinerlei Einschränkungen in Art und Umfang der derzeitigen gewerblichen Nutzungen zulässt sowie den Unternehmen die Möglichkeit einer Entwicklung auch am bisherigen Standort erhält. Zu einem solchen Bestandsschutz gehört nach Überzeugung der Handelskammer die besondere Würdigung von Lärm- und Geruchsimmissionen. Diese besitzen ein erhebliches Konfliktpotenzial, sind aber auf Grund der besonderen industriellen Prägung der Nachbarschaft unabwendbar.

Für die Handelskammer stellt das Nutzungskonzept zum Masterplan Überseestadt eine wesentliche Beurteilungsgrundlage für neue planrechtliche Situationen dar. Demnach sind für die zur Konsul-Smidt-Straße geneigten

Teile des Plangebietes überwiegend Dienstleistungen als Nutzungen vorgesehen. Der Masterplan dient der groben Orientierung; selbstverständlich bedarf es im Detail an der einen oder anderen Örtlichkeit auch einer gewissen Flexibilität hinsichtlich der bauleitplanerischen Festsetzungen. Auf Grund des Konfliktpotenziales ist jedoch insbesondere beim Thema Wohnen immer wieder sehr genau zu prüfen, an welchen Standorten dieses verträglich mit den anderen vorhandenen Nutzungsformen realisiert werden kann. Nach unserer Überzeugung muss daher auch der vorliegende Planentwurf sicherstellen, dass die Bestandsrechte und Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Industrie- und Gewerbebetriebe im Bereich des Holz- und Fabrikenhafens sowie insbesondere des Großmarktes gewahrt bleiben. Vorlage hierfür ist das "Bremen Modell", das das Nebeneinander von Industrie- und Hafenbetrieben mit Wohnen und neuem Gewerbe in der Überseestadt vertraglich regelt. Es wäre u.E. wünschenswert, wenn in der Begründung zum Bebauungsplan hierauf noch einmal sehr deutlich abgestellt würde.

Der Großmarkt befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet. Die Nutzung des Großmarktgeländes darf durch das hinzutretende Wohnen nicht eingeschränkt werden. In diesem Bereich wird das ganze Jahr über rund um die Uhr gearbeitet. Es finden in erheblichem Umfang Zu- und Auslieferungen per Lkw statt.

Die Analyse des Planentwurfes wirft zwangsläufig die Frage des Trennungsgrundsatzes auf. Dieser stellt ein hohes Gut dar und sollte aus Gründen der Planklarheit nicht unnötig überdehnt werden. Aus Sicht der Handelskammer ist nicht auszuschließen, dass die im Bebauungsplanentwurf skizzierte besondere kleinräumige Gemengelage dem Trennungsgrundsatz widerspricht. Das Nebeneinander von neuem Wohnen und bestehendem Gewerbe ist in seiner Anfälligkeit für Konflikte kein Phänomen, das es immissionsrechtlich zu steuern gilt, sondern es ist ein solches, das - wo nur irgend möglich - planungsrechtlich vermieden werden sollte. Ein Ergebnis, das ein Nebeneinander von Gewerbe und neu hinzutretendem Wohnen vorsieht, ist wegen der sich damit anbahnenden - aber vermeidbaren - Konfliktlage mit einer gerechten Abwägung möglicherweise unvereinbar (disproportional). Dieser wichtige Planungs- und Rechtsgrundsatz ist u.E. sehr ernst zu nehmen und in der Abwägung entsprechend zu würdigen.

Wir bitten Sie, Vorgenanntes im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

„

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung gibt dazu folgende Stellungnahme ab, die aus Gründen der Übersichtlichkeit in folgende Themenblöcke gegliedert wird:

Zur Berücksichtigung der vorhandenen Industrie- und Gewerbebetriebe bei den Planungen

Die Nachbarschaft des Plangebiets zu vorhandenen Industrie- und Gewerbebetrieben war ein zentrales Thema bei der Erarbeitung des B-Plans 2455. Für den B-Plan 2455 wurden u.a. folgende Gutachten erarbeitet, die sich intensiv mit der Nachbarschaft zu den bestehenden

Gewerbebetrieben – auch unter Berücksichtigung der bestehenden bzw. planungsrechtlich zulässigen Erweiterungsmöglichkeiten dieser Betriebe – auseinandersetzen:

- Lärmkontor GmbH: "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 2455 (Schuppen 3) in der Überseestadt; Hamburg, 15.01.2019, Berichtsnummer LK2018.061.6
- TÜV Nord: Abschlussbericht über die Durchführung einer Rasterbegehung; Hamburg, 05.10.2017
- VR Verkehrs- und Regionalplanung GmbH: Überseestadt Bremen; Verkehrsuntersuchung zur Anbindung und Erschließung des Baugebiets Schuppen 3; Lilienthal, Juli 2017
- BPR Beratende Ingenieure: Erschließung Schuppen 3 in der Überseestadt Bremen; Erläuterungsbericht zur Überprüfung der Eingangsparameter der – Verkehrsuntersuchung zur Anbindung und Erschließung des Bau-gebiets Schuppen 3 – mit Stand vom Juli 2017; Bremen, Mai 2018

Die im Bebauungsplanverfahren vorgenommene Abwägung zur Ermöglichung von Wohn-, Büro- und kleinteiligen Gewerbeflächen sowie sozialen, kulturellen und ähnlichen Einrichtungen im Rahmen eines Urbanen Gebiets nach § 6a BauNVO erfolgte unter Berücksichtigung der Nachbarschaft zu den bestehenden Gewerbe- und Industriebetrieben und deren Erhalt auch im Hinblick auf bestehende bzw. planungsrechtlich gesicherte Erweiterungsmöglichkeiten. Dies ist in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt und über Festsetzungen gesichert.

Zum Masterplan Überseestadt Bremen

Gemäß dem Masterplan Überseestadt Bremen aus dem Jahr 2003 können Wohnnutzungen unter der Prämisse des Bestandsschutzes und der Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten des bestehenden Gewerbes in der Überseestadt zugelassen werden. Auf Grundlage des Beschlusses der Stadtbürgerschaft vom 21.04.2005 sollen wo immer es angesichts der Immissionsverhältnisse vertretbar und immissionsschutzrechtlich möglich ist, Wohnnutzungen vorgesehen werden. Dies trägt dem wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Ziel, in Bremen ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Flächenangebot für den Wohnungsbau zu schaffen, Rechnung.

Das städtebauliche Leitbild für die Entwicklung der Überseestadt ist die gemischt genutzte vernetzte Stadt mit traditionellem Gewerbe, neuen Dienstleistungen, Wohnnutzungen und modernen Arbeits- und Lebensformen. Das Nutzungskonzept des Masterplans berücksichtigt den vorhandenen Unternehmensbestand. Besondere Schwerpunkte der klassischen gewerblichen Nutzung bleiben die Flächen um den Holz- und Fabrikenhafen, das Frischezentrum / der Großmarkt, der Speicherhof und mit aktuell vorliegendem Stand des Nutzungskonzepts aus 2018/2019 die Industrie- bzw. Hafen-Nutzung an der Weser. Dienstleistungsschwerpunkte sind der Weserbahnhof, das Überseetor, der Europahafen und der Überseepark.

Unter Kapitel 3.4 „Nutzungsstruktur und Verteilung“ des Masterplans aus dem Jahr 2003 sind die Bauflächen im Geltungsbereich des B-Plans 2455 auf der zum Europahafen ausgerichteten Seite zur Nutzung durch „Dienstleistung/Wohnen als Sonderform“ dargestellt; entlang der Konsul-Smidt-Straße ist als Nutzung „Dienstleistung“ dargestellt.

Im Rahmen der Aufstellung des B-Plans 2455 erfolgte eine Abwägung zur Ermöglichung u.a. von Wohnnutzungen im Rahmen eines Urbanen Gebiets nach § 6a BauNVO unter Berücksichtigung der Nachbarschaft zu den bestehenden Gewerbe- und Industriebetrieben und deren Erhalt auch im Hinblick auf bestehende bzw. planungsrechtlich gesicherte Erweiterungsmöglichkeiten (s.o.). Im Ergebnis sind auf Grundlage der erfolgten Abwägung Wohnnutzungen unter Berücksichtigung insbesondere der im B-Plan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen im Geltungsbereich des B-Plans 2455 auch entlang der Konsul-Smidt-Straße zulässig.

Mit der Ermöglichung von Wohnnutzungen in einem Großteil des Geltungsbereichs des B-Plans 2455 soll der hohen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet Rechnung getragen und eine Belebung des Plangebiets auch nach den Büroarbeits- und Öffnungszeiten sichergestellt werden. Die Planung fügt sich damit in die Entwicklung der Überseestadt zu einem urbanen nutzungsgemischtem Ortsteil ein.

Mit den getroffenen Regelungen insbesondere zum Schallschutz kann ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe in diesem Teil der Überseestadt erreicht werden. Einzelheiten zur Bewältigung von Immissionskonflikten sind in Kap. C.6 „Immissionsschutz“ der Begründung zum B-Plan ausführlich dargestellt.

Zum „Bremer Modell“

Das „Bremer Modell“ sieht vor, die im Bebauungsplan 2455 A getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz insbesondere durch die Eintragung von entsprechenden Grunddienstbarkeiten und gleichlautenden Baulasten im Hinblick auf Immissionen der benachbarten Gewerbebetriebe klarzustellen und dies ergänzend durch eine verbindliche Erklärung der Immissionsschutzbehörden zu sichern. Die Umsetzung des „Bremer Modells“ ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 2455 A bereits über den Grundstückskaufvertrag verbindlich zwischen der Bauherrin und der Stadtgemeinde geregelt. Aussagen zum „Bremer Modell“ sind in der Begründung zum Bebauungsplan ergänzt worden.

Zum Großmarkt

In dem Schallgutachten, das dem B-Plan 2455 zugrunde liegt (Lärmkontor GmbH; "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 2455 (Schuppen 3) in der Überseestadt; Hamburg, 15.01.2019, Berichtsnummer LK2018.061.6), sind für das Großmarktgelände die Ergebnisse von detaillierten Untersuchungen angesetzt worden (s. S. 10f. im Bericht zum Schallgutachten sowie Anlage 1a „Lageplan Gewerbe“). Die schallrelevanten betrieblichen Tätigkeiten des Großmarkts wurden auf Grundlage einer Betriebsbefragung der Betriebe im östlichen Bereich des Großmarkts sowie einer Verkehrszählung über eine Woche auf dem Gelände des Großmarkts modelliert. Zudem wurde eine Einschätzung der betrieblichen Tätigkeiten bei der Vor-Ort-Begehung durch das Schallgutachterbüro am 13.02.2018 vorgenommen. Die Verkehrszählung wurde in einer Woche im Dezember 2017 durchgeführt. Gemäß den Angaben des Betreibers des Großmarkts ist in der Vorweihnachtszeit mit einer deutlich höheren Verkehrsstärke auf dem Großmarktgelände zu rechnen, so dass davon auszugehen ist, dass die schallrelevanten betrieblichen Tätigkeiten bei der Ermittlung der zu erwartenden Schallimmissionen „zur sicheren Seite“ berücksichtigt sind.

Für den geplanten Nahversorger auf dem südöstlichen Großmarktgelände (in Aufstellung befindlicher B-Plan 2498) wurde ebenfalls zur „sicheren Seite“ ein flächenbezogener Schallleistungspegel von $L_{WA} = 63 \text{ dB(A)}$ tags und nachts angesetzt.

Die Ergebnisse des Schallgutachtens sind in die textlichen Festsetzungen zum B-Plan eingeflossen. Es ist daher von keinen Einschränkungen der Nutzung des Großmarktgeländes durch die im Geltungsbereich des B-Plans 2455 geplanten bzw. zugelassenen Nutzungen auszugehen.

Die im Geltungsbereich des B-Plans 2455 zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen (u.a. im Hinblick auf Zu- und Auslieferungsverkehre des Großmarkts) sind ebenfalls gutachterlich untersucht und im B-Plan berücksichtigt worden. Die Vereinbarkeit insbesondere mit einer Wohnnutzung ist durch textliche Festsetzungen im B-Plan gesichert.

Zum Nebeneinander von neuem Wohnen und bestehendem Gewerbe

Mit dem im Jahr 2017 in die BauNVO eingeführten Baugebiet „Urbanes Gebiet“ (§ 6a) wurden die planungsrechtlichen Möglichkeiten für ein Nebeneinander von u.a. Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen im Sinne einer urbanen nutzungsgemischten Stadt erweitert.

Die im Bebauungsplanverfahren vorgenommene Abwägung zur Ermöglichung u.a. von Wohnnutzungen im Rahmen eines Urbanen Gebiets nach § 6a BauNVO erfolgte unter Berücksichtigung der Nachbarschaft zu den bestehenden Gewerbe- und Industriebetrieben sowie deren Erhalt auch im Hinblick auf bestehende bzw. planungsrechtlich gesicherte Erweiterungsmöglichkeiten (s.o.).

Mit dem Vorsehen von Wohnnutzungen in einem Großteil des Plangebiets des B-Plans 2455 soll der hohen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet Rechnung getragen und eine Belegung des Plangebiets auch nach den Büroarbeits- und Öffnungszeiten sichergestellt werden. Damit fügt sich die Planung in die Entwicklung der Überseestadt zu einem nutzungsgemischtem urbanen Ortsteil ein. Mit den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen kann ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe in diesem Teil der Überseestadt erreicht werden. Einzelheiten zur Bewältigung der Immissionskonflikte sind in Kap. C.6 „Immissionsschutz“ der Begründung zum B-Plan ausführlich dargestellt.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen nicht zu ändern.

- 5.2 Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Anpassungen / Ergänzungen des Plans und der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichtes wird verwiesen.

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

6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Empfehlungen der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung sind in der Anlage zum Bericht der Deputation aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

7. Änderung des Planentwurfs und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

7.1 Anpassungen / Ergänzungen des Planentwurfs

Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung ist der Planentwurf überarbeitet und insofern wie folgt angepasst bzw. präzisiert worden:

- Anpassung des Geltungsbereichs infolge der Trennung des Planbereiches in zwei Teilbereiche (Bebauungsplanverfahren 2455 A und 2455 B)
- Streichen der textlichen Festsetzungen, die ausschließlich den Teilbereich des Bebauungsplans 2455 B betroffen hätten
- Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen in den Urbanen Gebieten MU3 und MU4 an die konkretisierten Gebäudeentwürfe
- Anpassung der festgesetzten GRZ in allen Teilbereichen des Urbanen Gebiets (zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzung Nr. 9) und Anpassung der GFZ in den Gebieten MU3 und MU4 an die geänderten geplanten Grundstücksgrenzen und die fortgeschriebene Freiraumplanung
- Anpassung der Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche an die geänderte Erschließungsplanung

- Ergänzung einer zeichnerischen Abgrenzung der Unterbaubarkeit der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgänger- und Radfahrbereich östlich des MU3
- Änderung der bisherigen textlichen Festsetzung Nr. 3, so dass Wohnungen im mit B5 bezeichneten Baufeld oberhalb des Erdgeschosses zulässig und in den Erdgeschossen der Baufelder B3 und C4 unzulässig sind, und Ergänzung, dass Wohnungen in dem Baufeld B5 in dem mit D gekennzeichneten Bereich mindestens einen Aufenthaltsraum an der westlichen Gebäudelängsseite haben müssen zur Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung der Wohnungen
- Fassung der Regelungen zu lichten Raumhöhen von Erdgeschossen nicht mehr als bisherige textliche Festsetzung Nr. 4, sondern als Örtliche Bauvorschrift Nr. 5 und Ergänzung um die Regelung, dass in den Baufeldern B3 und C4 die Erdgeschosse jeweils eine lichte Raumhöhe von mindestens 3,0 m aufweisen müssen
- Fassung der Regelung, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind, nicht mehr als bisherige textliche Festsetzung Nr. 25, sondern als Örtliche Bauvorschrift Nr. 1
- Streichen der abweichenden Bauweise a2 in der textlichen Festsetzung Nr. 5, da sie aufgrund der geänderten geplanten Grundstücksgrenzen nicht mehr erforderlich ist
- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 13 um einen Freihaltestreifen entlang der Consul-Smidt-Straße zur Verbreiterung des vorhandenen Gehwegs
- Korrektur der textlichen Festsetzung Nr. 15.1 so dass die Zulässigkeit von Wohnnutzungen anstelle der Bezugsfähigkeit von Wohnungen geregelt wird
- Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 17, so dass die Überschreitung der Höhen baulicher Anlagen durch technische Anlagen sich auf die tatsächlich zur Realisierung vorgesehene Höhe baulicher Anlagen und nicht auf die festgesetzten Höchstmaße bezieht
- Streichen der bisherigen textlichen Festsetzung Nr. 17 zur Begrünung von Dachflächen, so dass im Geltungsbereich des B-Plans das zwischenzeitlich in Kraft getretene Ortsgesetz über die Begrünung von Freiflächen und Flachdachflächen in der Stadtgemeinde Bremen (Begrünungsortsgesetz Bremen) gilt
- Ergänzung der Örtlichen Bauvorschrift Nr. 6, dass innerhalb der Urbanen Gebiete die Dächer der Hauptgebäude gemäß den Wettbewerbsergebnissen ausschließlich als Flachdächer auszubilden sind, so dass eine Begrünung gemäß Begrünungsortsgesetz sichergestellt wird
- Ergänzung der Örtlichen Bauvorschrift Nr. 7 zur Vermeidung einer Beeinträchtigung der Freiräume und des Ortsbildes durch oberirdische Lüftungsöffnungen von Tiefgaragen
- Darstellung der Hochwasserschutzlinie im Bereich der Promenade sowie der 20 m landseitigen Entfernung zur Hochwasserschutzanlage als nachrichtliche Übernahme; Ergänzung der Zweckbestimmung der öffentlichen Verkehrsfläche Fußgänger- und Radfahrbereich um die Zweckbestimmung „in einem 5 m breiten Streifen landseitig der Hochwasserschutzlinie auch Deichverteidigungsweg“
- Ergänzung eines Hinweises auf die Ankerwand der Kajenkonstruktion entlang des Europahafens innerhalb der Baugebiete MU3 und MU4

Im Übrigen wurde der Plan redaktionell überarbeitet.

Der Bebauungsplanentwurf (Bearbeitungsstand: 28.10.2019) enthält die vorgenannten Anpassungen / Ergänzungen.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, den vorgenannten Plananpassungen und -ergänzungen zuzustimmen.

7.2 Ergänzungen der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Aufgrund der vorgenannten Plananpassungen / -ergänzungen sowie weiterer Hinweise im Rahmen der Trägerbeteiligung und öffentlichen Auslegung ist die Begründung überarbeitet bzw. ergänzt worden.

Die Begründung ist insbesondere unter den folgenden Gliederungspunkten ergänzt bzw. angepasst worden:

- Streichen der Aussagen, die ausschließlich den Teilbereich des Bebauungsplans 2455 B betroffen hätten, in der gesamten Begründung
- B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans, Ziff. 1 Entwicklung und Zustand sowie Ziff. 4 Verkehrliche Erschließung, Verkehrsflächen
Anpassung der Aussagen zum zwischenzeitlich ausgebauten ÖPNV-Angebot in der Überseestadt
- C) Planinhalt, Ziff. 2 Maß der baulichen Nutzung; Ziff. 5 Entwässerung, Ver- und Entsorgung sowie Ziff. 8 Maßnahmen zum Klimaschutz, Energieeinsparung
Anpassung der Aussagen im Hinblick darauf, dass die Freiflächen und die Flachdachflächen im Plangebiet auf Grundlage des Begrünungsortsgesetzes zu begrünen sind
- C) Planinhalt, Ziff. 2 Maß der baulichen Nutzung
Anpassung der Aussagen im Hinblick auf die angepasste zeichnerische und textliche Festsetzung der GRZ
- C) Planinhalt, Ziff. 3 Baulinien, Baugrenzen, Bauweise
Anpassung der Aussagen im Hinblick auf die präzisierten und angepassten zeichnerischen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen in den Gebieten MU3 und MU4 und daraus resultierend Anpassung und Ergänzung der Aussagen bzgl. der Reduzierung der Abstandsflächen
- C) Planinhalt, Ziff. 4 Verkehrliche Erschließung, Verkehrsflächen
Ergänzung von Aussagen zum Deichverteidigungsweg zur Unterhaltung der Hochwasserschutzanlagen; Anpassung der Aussagen zum Mobilitätskonzept für die Gebäude im MU7 und MU8 im Hinblick darauf, dass Car- und BikeSharing-Mitgliedschaften vorgesehen werden sollen; Ergänzung, dass die Herstellung der geforderten öffentlichen Parkplätze im städtebaulichen Vertrag geregelt wird; Ergänzung von Aussagen zum 0,25 m Freihaltebereich entlang der Konsul-Smidt-Straße innerhalb des MU7 und MU8; Ergänzung von Hinweisen auf die BremGarV
- C) Planinhalt, Ziff. 6 Immissionsschutz
Anpassung der Aussagen im Hinblick darauf, dass auf die Zulässigkeit von Wohnnutzungen und nicht auf die Bezugsfähigkeit von Wohnungen im MU3 und MU4 abgestellt wird, bis die Gebäude im MU7 und MU8 im Rohbau fertiggestellt sind; Ergänzung von Aussagen zur planbedingten Verkehrszunahme; Ergänzung von Aussagen zum sogenannten „Bremer Modell“; Korrektur der ermittelten Werte von Geruchsmissionen im Plangebiet
- C) Maßnahmen zum Klimaschutz; Energieeinsparung
Ergänzung und Präzisierung der Aussagen zum vorgesehenen Energiekonzept
- C) Planinhalt, Ziff. 9 Nachrichtliche Übernahmen
Ergänzung von Aussagen zur Hochwasserschutzlinie und zum Erfordernis einer wasserrechtlichen Befreiung innerhalb der 20 m landseitigen Entfernung zur Hochwasserschutzanlage; Ergänzung von Aussagen zur derzeitigen Bestickhöhe und der vorgesehenen Erhöhung des Landesschutzdeiches im Hinblick auf die Klimavorsorge

Im Übrigen wurde die Begründung redaktionell überarbeitet.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 28.10.2019) enthält die vorgenannten Ergänzungen und Änderungen.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, der ergänzten Begründung (Bearbeitungsstand: 28.10.2019) zuzustimmen.

8. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die vorgenannten Anpassungen bzw. Ergänzungen des Bebauungsplans 2455 A und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung sind überwiegend redaktioneller Art oder dienen der Klarstellung bzw. Präzisierung, ohne dass wesentliche Veränderungen der Planung bzw. Betroffenheiten entstehen (siehe Gliederungspunkt 7 dieses Berichtes).

Infolge der erfolgten Plananpassungen bzw. -ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt; deshalb kann gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Planüberarbeitung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Die Anpassungen/ Ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragene Hinweise. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben. Die Planänderungen wurden mit den davon berührten Behörden und der Grundstückseigentümerin abgestimmt.

Auf eine Einholung weiterer Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planergänzungen/-änderungen nicht betroffen ist.

Daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB abgesehen.

B) Stellungnahme des Beirates

Der Fachausschuss „Überseestadt, Wirtschaft und Arbeit“ des Beirats Walle hat in seiner Sitzung am 21. Mai 2019 den Entwurf des Bebauungsplans 2455 vorgestellt bekommen und hat diesem zugestimmt.

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

C) Beschluss

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2455 A für ein Gebiet in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt, im Bereich des ehemaligen Schuppen 3 zwischen Konsul-Smidt-Straße, südwestlich Überseetor, Europahafen und südöstlich Konsul-Smidt-Straße 54 (Bearbeitungsstand: 28.10.2019) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung den Bericht zu beschließen.

Vorsitzender

Senatorin

Begründung

**zum Bebauungsplan 2455 A
für ein Gebiet in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt, im Bereich des ehemaligen Schuppen
3 zwischen Konsul-Smidt-Straße, südwestlich Überseetor, Europahafen und südöstlich
Konsul-Smidt-Straße 54
(Bearbeitungsstand: 28.10.2019)**

A. Plangebiet

Das rd. 2,7 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Walle, Ortsteil Überseestadt nordöstlich des Europahafens und umfasst im Wesentlichen den westlichen Teilbereich des Grundstücks, das ehemals mit dem Schuppen 3 bebaut war, sowie Teile der oberen und unteren Promenade entlang des Europahafens. Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Nordosten durch die Konsul-Smidt-Straße,
- im Südosten durch die südöstliche Grenze der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche in Verlängerung der Straße Überseetor,
- im Südwesten durch das Europahafenbecken,
- im Nordwesten durch die Flurstücksgrenze zur Bebauung Konsul-Smidt-Straße 52.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets wird in der Planzeichnung bestimmt.

B. Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet war ehemals mit dem westlichen Gebäudeteil des Schuppen 3 bebaut, einem typischen eingeschossigen Hafengebäude der 1950er Jahre. Der Schuppen 3 war mit einer Länge von rd. 400 m und einer Breite von fast 60 m bei einer Höhe von rd. 7 m ein markantes Gebäude am Europahafen. Der Schuppen 3 selbst stand nicht unter Denkmalschutz, jedoch ist der Umgebungsschutz der Denkmale Schuppen 1, Speicher I und Schuppen 2 zu berücksichtigen. Große Teile des ehemaligen Schuppen 3 wurden – mit Ausnahme des südöstlichen Gebäudeteils außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2455 A – entsprechend der planerischen Zielsetzung, das Plangebiet zu einem urbanen, lebendigen neuen Stadtquartier in der Überseestadt zu entwickeln, bereits im Frühjahr 2018 abgebrochen. Auf dem Grundstück innerhalb des Plangebiets finden derzeit Bodenarbeiten und Kampfmittelondierungen statt. Das Plangebiet beinhaltet auch die bereits hergestellte untere und obere Promenade entlang des Europahafens und die westlich an das Grundstück des ehemaligen Schuppen 3 angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.

Entlang der Promenade schließen sich Baufelder mit einer überwiegend realisierten Bebauung in einer Nutzungsmischung von Wohn- und Gewerbebauten an. Nördlich des Plangebiets befindet sich der Großmarkt. Im südwestlichen Teil des Großmarktgeländes – und damit direkt gegenüber dem Plangebiet – wird derzeit im Eckbereich Konsul-Smidt-Straße / Marcuskaje ein Nahversorger geplant. Hierfür wird der Bebauungsplan 2498 aufgestellt. Auf der gegenüberliegenden Seite der Konsul-Smidt-Straße befinden sich mit den Bauvorhaben Marcuskaje und Hafentourismus 1 und 2 Mischgebiete mit einem hohen Wohnanteil.

In etwa 600 m Entfernung liegt der im Jahr 2016 neu angelegte öffentliche Spielplatz "Überseepark", der über ein umfangreiches Angebot an Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche verfügt. Entlang der Konsul-Smidt-Straße bestehen entlang der beiden Straßenseiten sowie in räumlicher Nähe auf einer gewerblichen Stellplatzanlage öffentliche Parkplätze.

Das Plangebiet ist an den ÖPNV angeschlossen. In der Konsul-Smidt-Straße verkehren die Buslinien 26 und 28. Die Buslinie 26 verbindet die Überseestadt über Walle und Findorff mit dem Hauptbahnhof. Die Linie 28 verkehrt über Walle und Findorff Richtung Universität. In der Straße Hansator, rd. 1,2 km vom Plangebiet entfernt, befindet sich eine Haltestelle der Straßenbahnlinien 3 und 5, die in die Innenstadt führen. Die Bahnlinie 3 verläuft vom Stadtzentrum (über Domsheide und Am Brill) kommend über die Eduard-Schopf-Allee, Auf der Muggenburg, Hansator, Nordstraße bis zum Straßenbahnbetriebshof Gröpelingen. Die Straßenbahnlinie 5 bindet die Überseestadt auch an den Hauptbahnhof an.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan (FNP) Bremen stellt für das Plangebiet Gemischte Baufläche und in Verlängerung der Straße Marcuskaje geplante Grünverbindungen dar.

Für den überwiegenden Teil des Plangebiets setzt der Bebauungsplan 2196 (Großmarkt) aus dem Jahr 2002 Gewerbegebiet und in Verlängerung der Straße Marcuskaje Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich fest. Im Nordwesten gilt in einem ca. 13,5 m breiten Streifen der Bebauungsplan 2381 aus dem Jahr 2008, der innerhalb des Plangebiets Straßenverkehrsfläche und im Bereich der Promenade Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgänger- und Radfahrbereich festsetzt.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Das Plangebiet soll zu einem urbanen, lebendigen neuen Stadtquartier am Europahafen entwickelt werden. Dabei umfasste der Bebauungsplan 2455 zunächst das gesamte Grundstück, das ehemals mit dem Schuppen 3 bebaut war, den öffentlichen Platzbereich zwischen dem ehemaligen Schuppen 3 und dem Schuppen 1 sowie die Promenade entlang des Europahafens und die öffentliche Verkehrsfläche im Nordwesten des Plangebiets.

Für diesen größer gefassten Bereich von rd. 4,8 ha sieht das städtebauliche Konzept derzeit eine gemischte Nutzung aus Wohnen und verträglichem Gewerbe sowie weiteren, bspw. sozialen Nutzungen vor. Insgesamt sollen rd. 580 Wohnungen und rd. 19.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) für Büro- und weitere Gewerbeflächen sowie weitere Flächenangebote für soziale oder weitere Nutzungen, bspw. eine sechszügige Kita für rd. 100 Kinder, entstehen. Mindestens 25 % der Wohnungen in dem rd. 4,8 ha großen Plangebiet sind als öffentlich geförderter Wohnungsbau vorgesehen. Als Grundlage für eine qualitätvolle städtebauliche und architektonische Entwicklung wurden für die unterschiedlichen Teilbereiche des Plangebiets hochbauliche Wettbewerbe durchgeführt. Aufgrund der unterschiedlichen Fortschritte im Planungsprozess wurde der Bebauungsplan 2455 nach der erfolgten öffentlichen Auslegung in zwei Teilbereiche geteilt (Bebauungsplan 2455 A und Bebauungsplan 2455 B).

In dem vorliegenden Bebauungsplan 2455 A sind entlang der Konsul-Smidt-Straße zwei fünf- bis sechsgeschossige Gebäude geplant. Hier soll insbesondere der geförderte Wohnungsbau realisiert werden. Die Gebäudekörper werden auf der Südseite mit einer

Höhenstaffelung oberhalb des Erdgeschosses gegliedert, so dass je Gebäudekörper jeweils zwei Höfe entstehen, die eine Ausrichtung der Aufenthaltsräume und der Außenwohnbereiche zur lärmabgewandten, zum Europahafen orientierten Gebäudeseite ermöglichen. Nahezu alle Wohnungen werden dadurch einen Wasserblick haben. In den Erdgeschossen der beiden Gebäudekörper sollen Flächenangebote für gewerbliche und weitere, bspw. soziale Nutzungen vorgehalten werden, die einen Beitrag zur Belebung des Plangebiets leisten.

Entlang der Hafensperrmauer soll eine Bebauung aus acht fünf- bzw. sechsgeschossigen Gebäuden entstehen, die als kurze Zeilen senkrecht zur Sperrmauer stehen und so einen Blick auf das Wasser auch für die dahinterliegende Bebauung an der Konsul-Smidt-Straße ermöglichen. In Verlängerung der Straße Marcuskajen hält die Bebauung eine Blickachse und einen öffentlichen Zugang für Fußgänger*innen und Fahrradfahrer*innen zum Wasser frei. Kleine Gewerbeeinheiten in den Erdgeschosszonen beleben diese öffentliche Durchwegung. Auch in der östlichen Zeile (Gebäude im Baufeld B5) sind zur Belebung der zweiten öffentlichen Durchwegung und zur Durchmischung des Gebietes im Erdgeschoss Flächenangebote für gewerbliche und weitere „Nicht-Wohnnutzungen“ vorgesehen. Wasserseitig soll die Bebauung die Kontur des ehemaligen Schuppen 3 mit seiner vorgelagerten Rampe nachzeichnen.

Das Plangebiet ist bereits durch die Konsul-Smidt-Straße erschlossen. Die geplante Bebauung erfordert jedoch ergänzende Erschließungsanlagen. So sind eine öffentliche Wohnstraße parallel zur Konsul-Smidt-Straße und öffentliche Durchwegungen jeweils in Verlängerung der Straßen Marcuskajen und Überseetor vorgesehen. Die bereits bestehende Verbindung am westlichen Rand des Plangebiets wird gesichert. Die beiden öffentlichen fußläufigen Erschließungsachsen in Verlängerung der Straßen Marcuskajen und Überseetor, die an die Hafensperrmauer anschließen, ermöglichen auch den Zugang zum Wasser. So werden die gewachsenen Ortsteile Walles und die neuen Quartiere der Überseestadt besser mit den attraktiven Freiräumen des Europahafens verknüpft.

Im Plangebiet sollen an geeigneten Stellen wohnungsnah Spielangebote insbesondere für Kleinkinder hergestellt werden. Die konkrete Ausgestaltung wird im städtebaulichen Vertrag gesichert. Gleiches gilt für die darüber hinaus noch notwendige anteilige Finanzierung von Ausstattungselementen für Spiel- und Bewegungsangebote im nahe gelegenen Überseepark. Hierdurch werden Spielangebote insbesondere auch für ältere Kinder und Jugendliche in räumlicher Nähe zum Plangebiet gefördert, so dass insgesamt im Plangebiet und dessen Umfeld ein ausgewogenes Spielangebot für verschiedene Zielgruppen gesichert wird.

Der südöstlich angrenzende in Aufstellung befindliche Bebauungsplan 2455 B umfasst die weiteren Teilbereiche des ehemaligen Bebauungsplans 2455. Hier soll gegenüber dem Schuppen 1 entlang des Europahafens ein Neubau in Anlehnung an den ehemaligen Schuppen 3 entstehen, in dem vorrangig gewerbliche und weitere, bspw. soziale Nutzungen vorgesehen werden. Westlich daran angrenzend ist ein bis zu 15-geschossiger Hochpunkt geplant. Für dieses Gebäudeensemble läuft derzeit ein weiteres städtebauliches und freiraumplanerisches Qualifizierungsverfahren, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan 2455 B Eingang finden sollen. Das Verfahren zum Bebauungsplan 2455 B soll nach dem Abschluss des Qualifizierungsverfahrens fortgeführt werden. Aufgrund der zusammenhängenden Freiräume und Erschließung reicht der Geltungsbereich des Bebauungsplans 2455 B bis an die östliche Grenze der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche östlich der Gebäudezeile B5 am Europahafen.

4. Planungsverfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Ein Planverfahren nach § 13a BauGB ist möglich, da die Planung die Nutzung einer innerstädtischen Brachfläche vorbereitet und sie somit eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt. Die weiteren Anforderungen zur Anwendung dieser Verfahrensart werden ebenfalls erfüllt. Die zulässige überbaubare Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 20.000 m². Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und EU-Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Der Bebauungsplan begründet auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, für die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Demnach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen. Eine Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft und eine eventuelle Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist ebenfalls nicht erforderlich. Gleichwohl werden die relevanten Belange von Natur und Landschaft aufgenommen. Von der Möglichkeit zum Verzicht auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde in diesem Verfahren abgesehen.

Da die Planungsziele des Bebauungsplans 2455 A mit dem geltenden FNP übereinstimmen, wird der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.

C. Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Ein Urbanes Gebiet entspricht den Planungszielen, ein lebendiges, städtisches Quartier mit einer Nutzungsmischung aus Wohnungen, Büros, Dienstleistungen und belebenden Nutzungen wie Gastronomie oder kleinen Läden sowie weiteren, bspw. sozialen Nutzungen zu entwickeln. Mit der Festsetzung eines Urbanen Gebiets soll sich das Plangebiet in die Überseestadt einfügen, die geprägt ist durch eine Nutzungsmischung aus Wohnungen und Büros in direkter Nachbarschaft zu den ansässigen Hafennutzungen mit den dazugehörigen Gewerbe- und Industriebetrieben. Ein Urbanes Gebiet trägt auch der beabsichtigten Entwicklung eines ortsbildprägenden neuen Stadtquartiers am Europahafen mit einer entsprechend hohen Nutzungs- und Bebauungsdichte Rechnung.

Das Urbane Gebiet wird auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts gem. § 1 Abs. 4 und Abs. 5 sowie § 6a BauNVO gegliedert. In Teilbereichen des Plangebiets werden Wohnungen ausgeschlossen, um eine Belebung v.a. der öffentlichen und öffentlichkeitswirksamen Flächen sicherzustellen. Dies sind innerhalb des hier vorliegenden Bebauungsplans 2455 A insbesondere die geplanten öffentlichen Wegeverbindungen in Verlängerung der Straßen Marcuskaje und Überseetor zur Hafensperrmauer.

Wohnungen sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3 in den Erdgeschossen der Baufelder B3, B5 und C4 sowie innerhalb der Erdgeschosse der mit G2 bezeichneten Flächen der Baufelder B8 und C9 unzulässig. Hierdurch werden die betreffenden Erdgeschossflächen entlang der öffentlichen Wegeverbindungen und der geplanten Erschließungsstraße sowie der Konsul-Smidt-Straße publikumswirksamen Nutzungen wie Gastronomie oder kleinen Läden, Büro- und Ausstellungsflächen, weiterem kleinteiligen

Gewerbe sowie sozialen, kulturellen oder vergleichbaren Nutzungen vorbehalten. Die so gesicherten Flächenangebote für frequenzbringende, das Plangebiet belebende Nutzungen umfassen rd. 45 Prozent der Erdgeschossflächen im Plangebiet. Hierdurch soll dessen urbaner Charakter in zentraler Lage der Überseestadt unterstrichen werden.

Sollte eine entsprechende Nutzung durch Gewerbetreibende, soziale, kulturelle oder andere Einrichtungen der mit G2 bezeichneten Flächen (Baufelder B8 und C9) für den Eigentümer nachweislich wirtschaftlich nicht zumutbar sein, kann hier eine Wohnnutzung in den Erdgeschossen im Einzelfall ausnahmsweise zugelassen werden. Dies ist insbesondere der Fall, wenn zwei Jahre nach der Nutzungsaufnahme von mindestens 80 % der Nutzflächen der jeweiligen Gebäudekörper eine entsprechende Nutzung der genannten Erdgeschossflächen zu marktüblichen Konditionen trotz nachgewiesener intensiver Bemühungen nicht stattgefunden hat. Gleiches gilt, wenn zu einem späteren Zeitpunkt eine entsprechende Nutzung zu marktüblichen Konditionen über einen zusammenhängenden Zeitraum von drei Jahren hinaus trotz nachgewiesener intensiver Bemühungen nicht stattgefunden hat. Marktübliche Konditionen sind dann nicht mehr gegeben, wenn die Miethöhe weniger als 80 % der marktüblichen Miete in vergleichbaren Lagen beträgt. Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass entlang des öffentlichen Fuß- und Radwegs, der perspektivisch eine wichtige Verbindung zwischen dem auf dem Großmarktgelände geplanten Nahversorger und dem Europahafen darstellen wird, kein langfristiger Leerstand herrschen soll. Sofern sich zeigt, dass sich auch langfristig keine gewerblichen, sozialen, kulturellen oder ähnlichen Nutzungen etablieren lassen, soll die textliche Festsetzung Nr. 3 eine gewisse Flexibilität der Nutzungsmöglichkeiten zulassen.

In dem mit D bezeichneten Bereich des Baufelds B5 müssen Wohnungen mindestens einen Aufenthaltsraum an der westlichen Gebäudelängsseite haben (textliche Festsetzung Nr. 3). Diese Festsetzung dient der Sicherung einer ausreichenden Belichtung von Wohnungen gegenüber dem im südöstlich angrenzenden in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 2455 B derzeit geplanten Hochpunkt (vgl. hierzu auch Kap. B.3 und C.3 dieser Begründung).

Unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung Nr. 3 sind im Großteil des Plangebiets Wohnnutzungen allgemein zulässig. Mit dem Vorsehen von Wohnnutzungen in einem Großteil des Plangebiets soll der hohen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtgebiet Rechnung getragen und eine Belebung des Plangebiets auch nach den Büroarbeits- und Öffnungszeiten sichergestellt werden. Dabei wird nicht verkannt, dass Wohnnutzungen hier den in einem Hafen- und Gewerbeumfeld typischen Immissionen ausgesetzt sind. Auf das Vorhaben wirken insbesondere Verkehrslärmimmissionen von den angrenzenden Erschließungsstraßen sowie auch Gewerbelärmimmissionen benachbarter Betriebe und des angrenzenden Großmarkts ein. Aus Gründen des Immissionsschutzes müssen bei den Wohnungen daher bauliche Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Hierdurch kann ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe in diesem Teil der Überseestadt erreicht werden. Einzelheiten zur Bewältigung der Immissionskonflikte durch Lärm sind im Kap. C.6 "Immissionsschutz" dargestellt.

Vor dem Hintergrund der oben dargestellten städtebaulichen Zielsetzungen ist das Vorsehen von Wohnnutzungen im Rahmen der Festsetzung eines Urbanen Gebiets auch angesichts der prognostizierten bzw. ermittelten Lärmimmissionen im Bereich schutzwürdiger Nutzungen von bis zu 69 dB(A) tags bzw. bis zu 60 dB(A) nachts vertretbar. Der Bebauungsplan setzt entsprechende Schallschutzmaßnahmen fest.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2 sind im gesamten Plangebiet Vergnügungsstätten nicht zulässig. Der Betrieb von Vergnügungsstätten kann zu Konflikten mit den übrigen wünschenswerten Nutzungen, insbesondere der Wohnnutzung, führen. Gerade Vergnügungsstätten wie z.B. Nachtbars, Striptease-Lokale und Spielhallen könnten eine

Niveauabsenkung der Wohn- und Arbeitsbedingungen im Plangebiet erzeugen. Die mit dem Betrieb von Vergnügungsstätten erfahrungsgemäß einhergehenden Störfaktoren könnten zur Abwertung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums führen und damit negative Ausstrahlungseffekte auf die Umgebung auslösen.

Auch Tankstellen sind im gesamten Plangebiet unzulässig, da sie von ihrer Nutzungsstruktur bzw. durch den durch sie hervorgerufenen Verkehr an dieser Stelle städtebaulich nicht verträglich wären und der exponierten Lage am Europahafenbecken nicht gerecht würden (textliche Festsetzung Nr. 2).

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nur in den Baufeldern B5 und C12 zulässig und in den übrigen Teilen des Urbanen Gebiets unzulässig (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2). Die Baufelder B5 und C12 umfassen die beiden am äußeren Rand liegenden Gebäudezeilen am Europahafen. Mit Hotelnutzungen in den beiden Gebäudekörpern kann zum einen eine Belegung der angrenzenden öffentlichen bzw. öffentlichkeitswirksamen Flächen bzw. an der im Nordwesten vorgesehenen Wegeverbindung erfolgen. Zum anderen können hierdurch erzeugte Verkehre auf die ohnehin stärker frequentierten Randbereiche des Plangebiets konzentriert werden. Es ist aufgrund der Größe der beiden geplanten Baukörper B5 und C12 mit einer Grundfläche von jeweils bis zu rd. 675 m² (15 m * 45 m) und bis zu fünf Vollgeschossen davon auszugehen, dass die Beherbergungsbetriebe jeweils eine Anzahl von 100 Betten bzw. von 80 Gästezimmern – und damit die in der Anlage 1, Nr. 18.1.2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) aufgeführten Schwellenwerte für eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls – unterschreiten werden. Die in Kapitel B.4 aufgeführten Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB sind somit gegeben.

Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes in den übrigen Teilen des Urbanen Gebiets – und damit in weiten Teilen des Plangebiets – erfolgt vor dem Hintergrund, die geplante Bebauung vorrangig der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und kleinteiligen, das Plangebiet belebenden gewerblichen Nutzungen vorzubehalten.

Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn die Verkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebs 300 m² nicht übersteigt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2). Mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt, insbesondere den zentralen Versorgungsbereich im Stadtteilzentrum Walle zu schützen und dennoch im Plangebiet des Bebauungsplans 2455 A eine kleinteilige Einzelhandelsentwicklung zu ermöglichen.

Die Einzelhandels-Festsetzung im Plangebiet orientiert sich am „Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen“, das die Stadtbürgerschaft im November 2009 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen hat, sowie am Einzelhandelskonzept für die Überseestadt aus dem Jahr 2016. Als Leitbild wird die polyzentrale Struktur Bremens vorgegeben. So ist die Entwicklung des Einzelhandels auf die Bremer Innenstadt, die Stadtteilzentren, die Nahversorgungszentren und außerhalb der Zentren auf die wohnortnahe Grundversorgung, städtebaulich integrierte Lagen sowie die Sonderstandorte zu konzentrieren. Mit der Regelung der kleinteiligen Betriebstypen im Plangebiet wird dieses Zentrenkonzept unterstützt und den Entwicklungsempfehlungen für die Überseestadt Rechnung getragen, die eine behutsame Weiterentwicklung der Einzelhandelsstrukturen des Boulevards am Europahafen vorsehen. Demnach sind vor allem kleinteilige Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe in einer vielfältigen Nutzungsmischung wünschenswert. Hieraus rechtfertigt sich auch der Ausschluss aller, also auch nicht zentrenrelevanter Sortimente von Einzelhandelsbetrieben mit mehr als 300 m² Verkaufsfläche.

Die Begrenzung auf 300 m² Verkaufsfläche orientiert sich an Betriebstypen, die sich über diese begrenzte Verkaufsfläche definieren. Somit sind nur bestimmte Arten von Einzelhandelsbetrieben zulässig. Hierbei handelt es sich entweder um Läden, die der Versorgung des unmittelbaren Nahbereichs dienen, so genannte „Nachbarschaftsläden“, oder um kleinflächige Fachgeschäfte mit sonstigen Warensortimenten. Diese Einzelhandelsläden können somit neben dem nahversorgungsrelevanten Spektrum weitgefächerte Paletten unterschiedlicher Waren anbieten. So können im Plangebiet auch Läden mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden. Kennzeichnend ist der kleinflächige Einzelhandelsbesatz mit einer breiten Mischung unterschiedlicher Sortimente, die in den kleinen Läden angeboten werden können. Im Einzelhandel stellt die 300 m² Verkaufsflächenschwelle eine Trennlinie zwischen den Betriebstypen Einzelhandels-Laden und Einzelhandels-Fachmarkt dar, der typischerweise eine Verkaufsfläche ab 400 m² aufweist. Aufgrund dieser Betriebstypenfestsetzung kann eine kleinteilige Einzelhandelsstruktur entwickelt werden, die der zentralen Lage des Plangebiets in der Überseestadt Rechnung trägt und zur angestrebten Belebung des Plangebiets und des öffentlichen Raums am Europahafen beiträgt. Die zulässigen Betriebstypen orientieren sich an den bereits in der Überseestadt bestehenden Läden im südöstlichen Bereich des Europahafens, in den sogenannten Porthäusern an der sogenannten „kleinen“ Konsul-Smidt-Straße zwischen Speicher I und Europahafen. Es handelt sich hier um Fachläden mit spezifischen Warensortimenten, wie z.B. Bekleidung, Geschenkartikel, Schmuck, Nahrungs- und Genussmittel usw.

Diese differenzierte Regelung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet rechtfertigt sich aufgrund der städtebaulichen Lage. So stellt das Plangebiet die Verlängerung der Achse mit Einzelhandelsnutzungen auf der Nordseite des Europahafens dar und fügt sich in das gemischt genutzte Umfeld mit Wohn- und Bürogebäuden ein. Frequenzbringende Kultureinrichtungen wie das Hafenmuseum oder die Hochschule für Künste befinden sich in fußläufiger Entfernung. Gegenüber dem Plangebiet ist auf dem Gelände des Großmarkts ein Nahversorger in Planung, der ebenfalls einen Beitrag zur Frequentierung des Plangebiets leistet. Das Plangebiet ist an der Konsul-Smidt-Straße zudem an das Busliniennetz angeschlossen. Mit den vorgesehenen Wegeverbindungen im Plangebiet werden kurze Wege und eine gute Vernetzung mit der Nachbarschaft ermöglicht, so dass neben den künftigen Bewohnern und Beschäftigten im Plangebiet von einer entsprechenden Frequentierung durch Fußgänger*innen und Radfahrer*innen auszugehen ist.

Mit der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im vorgesehenen Rahmen wird die Entwicklung von vitalen Erdgeschosszonen entlang der öffentlichkeitswirksamen Flächen gefördert. Die Beschränkung der Verkaufsfläche auf 300 m² ist erforderlich, um unter Berücksichtigung des geplanten Nahversorgers auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Konsul-Smidt-Straße / Ecke Marcuskaje) insgesamt keine Konkurrenz zum bestehenden Stadtteilzentrum in Walle entstehen zu lassen. Diese wäre bei der Zulässigkeit von größeren Einzelhandelsbetrieben nicht auszuschließen.

Die Regelung bietet zudem die Voraussetzung, um für die im Gebiet und in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen wohnort- und arbeitsortnah Waren in Läden bis zu 300 m² Verkaufsfläche anzubieten, die z. B. dem kurzfristigen täglichen Bedarf dienen (z.B. Lebensmittel und Getränke). Dabei liegt die Verkaufsfläche mit bis zu 300 m² deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (mehr als 800 m² Verkaufsfläche).

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und von Höhenfestlegungen für die geplanten Gebäudekörper bestimmt.

Die festgesetzte GRZ berücksichtigt die Ergebnisse der hochbaulichen Wettbewerbe und die vorgesehenen Grundstücksgrenzen. Für die acht Zeilengebäude am Europahafen (MU3 und MU4) wird eine GRZ von 0,5 als Höchstmaß festgesetzt. Hierbei sind in einem Umfang von rd. 10 % der Grundstücksflächen Terrassen berücksichtigt. Die festgesetzte GRZ von 0,5 berücksichtigt zudem, dass die Gebäudezeilen vorrangig zum Wohnen genutzt werden sollen und noch ausreichend Flächen für eine Begrünung in diesem Bereich des Quartiers gewahrt werden. Eine GRZ von 0,5 leitet sich auch aus der bereits bestehenden Bebauung entlang der Hafensperrmauer nordwestlich des Plangebiets ab und entspricht damit im Wesentlichen der Dichte der benachbarten Bebauung. Die beiden Gebäuderiegel im MU7 und MU8 entlang der Konsul-Smidt-Straße werden entsprechend den Wettbewerbsergebnissen mit einer GRZ von 0,7 als Höchstmaß gesichert. Damit wird im gesamten Plangebiet eine GRZ festgesetzt, die sich unterhalb der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für Urbane Gebiete in Höhe von 0,8 bewegt, sodass durchgrünte Freiflächen im Quartier ermöglicht werden.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 9 ist innerhalb der Urbanen Gebiete eine Überschreitung der festgesetzten GRZ zugunsten der Herstellung von Tiefgaragen mit ihren jeweiligen Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig. Dies gilt auch, wenn die Tiefgaragen um bis zu 1,2 m über die Oberfläche der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ hinausragen (s.u.). Durch diese Überschreitung der gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Kappungsgrenze der GRZ von 0,8 wird für Nebenanlagen städtebaulich sichergestellt, dass die erforderlichen Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen hergestellt und die Freiflächen hiervon weitgehend freigehalten werden. Die Freiflächen können so als Wegeflächen für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen, Kinderspielflächen und grün gestaltete Grundstücksflächen der vorrangig durch Wohnungen genutzten Gebäude gestaltet werden. Zudem ist aufgrund der bisherigen Vollversiegelung des Plangebiets nur mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu rechnen.

Auf Grundlage von § 9 Abs. 3 BauGB dürfen in den Urbanen Gebieten MU3 und MU4 Tiefgaragen entsprechend der Gebäudeentwürfe und unter Berücksichtigung des Geländeverlaufs um bis zu 1,2 m über den höchsten Punkt des dem jeweiligen Gebäudekörper am nächsten gelegenen Abschnittes der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ hinausragen. In den übrigen Teilen des Urbanen Gebiets (MU7 und MU8) sind Tiefgaragen vollständig unter der Erdoberfläche anzulegen. Hierdurch soll insbesondere sichergestellt werden, dass die öffentlichkeitswirksamen Flächen für Fußgänger*innen und Fahrradfahrer*innen durchlässig gestaltet und nicht durch Sockel von Tiefgaragen beeinträchtigt werden. Regelungen zu oberirdischen Lüftungsanlagen von Tiefgaragen erfolgen in der örtlichen Bauvorschrift Nr. 7 (vgl. Kap. C.7 dieser Begründung).

Durch die direkte Nahlage des Vorhabens zu den Promenaden des Weserufers und des Europahafens sowie durch den Grünzug "Überseepark" in rd. 600 m Entfernung stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern großzügige öffentliche Freiräume zur Verfügung, so dass eine Ausnutzung des Plangebiets insbesondere für urban gestaltete Platzflächen und Tiefgaragen mit einer GRZ von bis zu 0,9 im Sinne des sparsamen Umgangs mit Boden gerechtfertigt ist. Das Plangebiet ist aufgrund seiner ehemaligen Hafen- bzw. industriellen Nutzung stark anthropogen überformt und liegt derzeit brach. Es ist eingezäunt und nicht

zugänglich. Gemäß Landschaftsprogramm Bremen, Karte B ‚Boden‘ ist das Plangebiet als Fläche mit sehr hohem Versiegelungsgrad ausgewiesen. Wesentliche negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen sind durch die Planungen demnach nicht zu erwarten. Auf Grundlage des Begrünungsortsgesetzes Bremen sind die Freiflächen und die Flachdachflächen im Plangebiet zu begrünen. Hierdurch erfolgt in Teilen eine Kompensation für die vorgesehene Versiegelung insbesondere durch Tiefgaragen auch innerhalb des Plangebiets. Die vorzusehende Begrünung leistet einen Beitrag zur Rückhaltung und Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers und wirkt sich damit positiv auf das Mikroklima aus.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden somit gewährleistet. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Die Planung stellt mit der vorgesehenen Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brachfläche eine Maßnahme der Innenentwicklung dar und leistet somit einen Beitrag zur Schonung von Freiflächen. Das Plangebiet ist bereits erschlossen, so dass vorhandene Infrastruktur genutzt werden kann.

Für das Plangebiet wird zur Entwicklung eines urbanen, nutzungsgemischten Quartiers eine entsprechend hohe Nutzungsdichte angestrebt. Mit dem neuen Stadtbaustein am Europahafen soll eine ortsbildprägende Bebauung entstehen. Zudem soll dem Ziel Rechnung getragen werden, in der Überseestadt zusätzlichen Wohnraum in einer Nutzungsmischung mit kleinteiligen Gewerbeflächen zu schaffen. Auf Grundlage dieser Planungsziele und der Ergebnisse der städtebaulich-hochbaulichen Wettbewerbe werden für die Höhenentwicklung der Gebäude jeweils Mindest- und Höchstmaße festgesetzt. Diese werden ergänzt durch Mindest- und Höchstwerte für die zulässige Anzahl der Vollgeschosse und die zulässige GFZ.

Die festgesetzten Höhenangaben beziehen sich – mit Ausnahme der textlichen Festsetzungen Nr. 8 und Nr. 10 zur Regulierung der Höhe von Tiefgaragensockeln sowie der örtlichen Bauvorschriften Nr. 4 und Nr. 5 zur Regelung von Gebäudesockeln und der Raumhöhen der vorgesehenen Gewerbeeinheiten in den Erdgeschossen – auf über Normalnull (NN) als Bezugspunkt. Hierdurch kann über das gesamte Plangebiet ein einheitlicher Bezugsrahmen für die Höhenentwicklung der Gebäudekörper sichergestellt werden (vgl. textliche Festsetzung Nr. 4). Die Geländehöhe im Plangebiet steigt von Nordosten nach Südwesten an und liegt bei ca. 7,15 m üNN entlang der Konsul-Smidt-Straße, bei voraussichtlich ca. 7,40 m üNN südwestlich der geplanten Erschließungsstraße und bei ca. 7,70 m üNN entlang der Hafensperrmauer. Die Höhenfestsetzungen für die Gebäudekörper umfassen sämtliche baulichen Anlagen, bspw. auch Attiken. Ausgenommen sind auf Grundlage der textlichen Festsetzung Nr. 17 technische Anlagen (s.u.). In den oben genannten textlichen Festsetzungen Nr. 8 und Nr. 10 sowie den örtlichen Bauvorschriften Nr. 4 und Nr. 5 sind die jeweiligen Bezugspunkte gesondert geregelt.

Die Höhenfestsetzungen für die Gebäudezeilen entlang der Hafensperrmauer berücksichtigen die Wettbewerbsergebnisse und die vorgesehene Staffelung der Gebäudehöhen. In den Randbereichen (Baufelder B5 und C12) sind bis zu fünfgeschossige Gebäude vorgesehen. Ausgehend von einer gewerblichen Nutzung des Erdgeschosses des Gebäudes im Baufeld B5 und den entsprechend größeren Geschosshöhen wird hierfür eine Gebäudehöhe bis zu 27,5 m üNN festgesetzt. Für den am nordwestlichen Rand der Gebäudezeilen gelegenen Gebäudekörper C12 wird ebenso ein bis zu fünfgeschossiger Baukörper mit einer Höhe von bis zu 26 m üNN festgesetzt. An die äußeren Gebäudezeilen angrenzend sind ebenfalls fünfgeschossige Gebäudekörper mit einer Höhe von bis zu 26 m üNN vorgesehen. Die mittleren Zeilengebäude können mit einer Höhe von jeweils bis zu 28,5 m sechsgeschossig bebaut werden. Hiermit und mit dem vorgesehenen

Zurückspringen der beiden geplanten Gebäudekörper an der Wegeverbindung in Verlängerung der Marcuskaje wird diese geplante öffentliche Wegeverbindung betont. Als Mindesthöhe wird jeweils eine Höhe von 22 m üNN festgesetzt. Dies entspricht der für die Bebauung entlang der Hafensperrmauer auch in der Nachbarschaft nordwestlich des Plangebiets vorgesehenen Mindesthöhe und sichert die angestrebte bauliche Dichte entlang des Europahafens. Die Mindesthöhe von 22 m üNN darf auf Grundlage des Gebäudeentwurfs lediglich durch den Gebäudekörper B8 im MU3 unterschritten werden. Der zur Wegeverbindung orientierte zweigeschossige Gebäudeteil wird mit einer Höhe von 15 m üNN gesichert, die sich aus dem Wettbewerbsergebnis ergibt.

Für die beiden Gebäudekörper im MU7 und MU8 entlang der Konsul-Smidt-Straße wird ausgehend vom Wettbewerbsergebnis eine maximal zulässige Höhe von 27,5 m üNN und ein Mindestmaß von 22 m üNN festgesetzt. Hieraus ergibt sich eine Bebauung mit bis zu sechs Vollgeschossen. Die an den südwestlichen Gebäudeseiten vorgesehene Staffelung der Gebäudekörper oberhalb des Erdgeschosses übernimmt der Bebauungsplan. In den betreffenden Bereichen wird eine zulässige Maximalhöhe von 11 m üNN mit einer eingeschossigen Bebauung festgesetzt. Hierdurch wird gesichert, dass die betreffenden Bereiche oberhalb der Erdgeschosse von Bebauung freigehalten werden und gut belichtete Aufenthaltsräume sowie Außenwohnbereiche zur lärmabgewandten, zum Europahafen orientierten Gebäudeseite ausgerichtet werden können.

Eine Überschreitung der Oberkanten baulicher Anlagen durch technische Anlagen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies im Hinblick auf die stadträumliche Wirkung untergeordnet ist (textliche Festsetzung Nr. 17). Für die stadträumliche Wirkung sind insbesondere die Gebäudeansichten von den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. den öffentlichkeitswirksamen Freiflächen, auch auf der gegenüberliegenden Seite des Europahafens, sowie die Nachbarschaft zu umliegenden Hochpunkten relevant. Diese Festsetzung soll eine gewisse Reaktionsmöglichkeit in der weiterführenden Planung ermöglichen, sogleich aber eine Beeinträchtigung des Ortsbildes und der Sicht von Hochpunkten auf die Dachflächen vermeiden.

Grundsätzlich sind technische Aufbauten, mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, sowie Treppenausstiege einzuhausen, um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden (vgl. textliche Festsetzung Nr. 18). Das heißt, sie sind mit einem Sichtschutz zu umgeben. Eine Überdachung der Einhausung ist nicht erforderlich. Darüber hinaus sind technische Aufbauten auf Dachflächen einschließlich der Einhausung aus den oben genannten Gründen mindestens 2,5 m von den Außenwänden abzurücken.

Die festgesetzte GFZ berücksichtigt die zulässige Höhe der baulichen Anlagen, die zulässige Anzahl der Vollgeschosse und die vorgesehene Grundstücksteilung. Hieraus ergeben sich die in der Planzeichnung festgesetzten GFZ-Werte. Dabei wird die zulässige Obergrenze der GFZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten bzw. unterschritten. Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Obergrenze für Urbane Gebiete liegt bei einer GFZ von 3,0.

Bei der Ermittlung der GFZ sind Geschosse von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche – bspw. Geschosse von Tiefgaragen – nicht hinzuzurechnen, wenn die baulichen Anlagen höchstens um bis zu 1,2 m über den höchsten Punkt des dem jeweiligen Gebäudekörper am nächsten gelegenen Abschnittes der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ hinausragen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8). Hierdurch wird sichergestellt, dass ausschließlich Vollgeschosse, durch die die Baugrundstücke überbaut werden, für die Ermittlung der GFZ und die Bestimmung der baulichen Dichte herangezogen werden.

3. Baulinien, Baugrenzen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien, Baugrenzen und die Bauweise geregelt. Damit werden die Gebäudekörper aus den hochbaulichen Wettbewerben gesichert, die öffentlichen bzw. öffentlichkeitswirksamen Freiflächen baulich gefasst und die geplanten Wegeverbindungen betont.

Die Gebäudekörper am Europahafen (MU3 und MU4) sollen entlang der Promenade die Kontur des ehemaligen Schuppen 3 mit der vorgelagerten Rampe nachzeichnen. Daher sind hier jeweils Baulinien festgesetzt, die der ehemaligen Gebäudekante des Schuppen 3 entsprechen. Baulinien werden auch entlang der geplanten Wegeverbindungen zur Promenade und in den Eingangsbereichen der geplanten Erschließungsstraße festgesetzt, um diesen öffentlichen Flächen eine klar definierte bauliche Fassung zu geben und die Wegführung zu betonen. Die im MU3 und MU4 festgesetzten Baugrenzen sind an den Gebäudekörpern aus den Wettbewerben orientiert, geben aber etwas Flexibilität im Hinblick auf das bauaufsichtliche Verfahren. Die vorgelagerte Rampe des ehemaligen Schuppen 3 im Bereich des MU3 und MU4 soll in weiten Teilen als Reminiszenz an die ehemalige Hafennutzung des Plangebiets erhalten bzw. wieder aufgebaut werden (in der Planzeichnung mit „Sockel Erhalt“ bezeichnete Fläche im MU3 und MU4). Darüber hinaus ist in Anlehnung an die Rampe des ehemaligen Schuppen 3, die im MU4 verschwingt und künftig durch die geplanten Gebäude überbaut wird, die Rampe im MU4 mit einem baulichen Sockel fortzuführen (in der Planzeichnung mit „Sockel Fortführung“ bezeichnete Fläche). Es entsteht somit ein einheitlicher Sockel entlang der Baufelder MU3 und MU4 als Reminiszenz an den ehemaligen Schuppen 3. Zudem wird die klare Abgrenzung der Hafenkante im Sinne eines einheitlichen Ortsbildes gesichert (textliche Festsetzung Nr. 14). Weitergehende Regelungen zur Gestaltung des baulichen Sockels entlang der Hafenpromenade wird der städtebauliche Vertrag zwischen Bauherrin und Stadtgemeinde treffen.

Die Grundstücksflächen zwischen den Gebäudezeilen entlang der Hafenpromenade werden als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, so dass hier – unter Berücksichtigung bspw. von Terrassen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6) – auf Grundlage des Begrünungsortsgesetzes Bremen eine Begrünung erfolgen wird. Feuerwehraufstellflächen sind auf diesen Flächen zwischen den Gebäudezeilen nicht erforderlich, da in den Gebäudezeilen Sicherheitstreppe Räume vorgesehen werden. Ein zweiter Rettungsweg ist für Wohngebäude unterhalb der Hochhausgrenze nicht erforderlich, soweit der notwendige Rettungsweg über einen Sicherheitstreppe Raum geführt wird, der die Bremischen Vorgaben für Sicherheitstreppe Räume für Wohngebäude unterhalb der Hochhausgrenze erfüllt. Demnach kann auf Feuerwehraufstellflächen zwischen den Gebäudezeilen im MU3 und MU4 verzichtet werden. Eine Ausnahme kann in Abhängigkeit von der Grundrissgestaltung für die beiden äußeren Zeilengebäude (B5 und C12) gelten, soweit es ausreichend ist, dass diese durch die Feuerwehr einseitig von den angrenzenden Verkehrsflächen aus angefahren werden können. Eine Klärung hierzu erfolgt im bauaufsichtlichen Verfahren.

Für die beiden Gebäudekörper im MU7 und MU8 werden entlang der Konsul-Smidt-Straße und entlang der geplanten Wegeverbindungen Baulinien festgesetzt. Diese Baulinien sichern zusammen mit der festgesetzten abweichenden Bauweise a, wonach die Gebäude eine Mindestlänge von 115 m haben müssen, eine geschlossene Bebauung, die mit einer klaren Raumkante der Konsul-Smidt-Straße eine bauliche Fassung gibt und die geplanten Wegeverbindungen betonen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5). Durch die geschlossene Bebauung wird auch eine Schallschutzfunktion für die dahinter liegenden Gebäude entlang des Europahafens sichergestellt.

Um die Herstellung von hausnahen Freibereichen zu ermöglichen wird festgesetzt, dass innerhalb der Urbanen Gebiete eine Überschreitung der Baugrenzen und innerhalb der

Urbanen Gebiete MU7 und MU8 eine Überschreitung der südwestlichen Baulinien zugunsten der Herstellung von Terrassen, Balkonen und Loggien zulässig ist, wenn diese bei Terrassen maximal 4,0 m sowie bei Balkonen und Loggien maximal 2,0 m beträgt und auf maximal die Hälfte der Fassadenlänge begrenzt ist (textliche Festsetzung Nr. 6). Innerhalb der Urbanen Gebiete ist ein Zurücktreten von den festgesetzten Baulinien zugunsten der Herstellung von Loggien zulässig, wenn dieses maximal 2,0 m beträgt. Diese Regelung ermöglicht die Schaffung privater Freibereiche unter Beibehaltung der baulichen Kontur.

Die textliche Festsetzung Nr. 7 regelt, dass innerhalb der Urbanen Gebiete MU7 und MU8 entlang der Konsul-Smidt-Straße die festgesetzten nordwestlichen Baulinien durch Gebäudeteile um bis zu 0,75 m überschritten werden können, soweit diese Überschreitung auf maximal die Hälfte der Fassadenlänge begrenzt ist. Diese Regelung ist erforderlich, um vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen bspw. Kastenfenster oder andere geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen anbringen zu können. Die Regelung zur Überschreitung der Baulinien zielt damit auf den Immissionsschutz ab (vgl. auch Kapitel C.6 „Immissionsschutz“).

Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zur Grundstücksgrenze zulässig und die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen gelten nicht für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8). Hierdurch werden ausreichend große Tiefgaragen zur Unterbringung der erforderlichen Kfz- und auch eines Teils der Fahrradstellplätze ermöglicht. Die Freiräume können so im Wesentlichen von Stellplätzen freigehalten und die geplanten Gebäude zur Schaffung von benötigtem Wohnraum und Gewerbeflächen genutzt werden.

Reduzierung der Abstandsflächen / Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Mit der Einhaltung der gem. § 6 Abs. 5 BremLBO erforderlichen Tiefen der Abstandsflächen wird im Regelfall sichergestellt, dass damit auch die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung sowie einen ausreichenden Sozialabstand eingehalten werden. Bei einer Unterschreitung der gem. § 6 Abs. 5 BremLBO erforderlichen Tiefen der Abstandsflächen – wie es hier in Teilen der Fall ist – muss die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesondert geprüft und ggf. über das Vorsehen besonderer Maßnahmen, wie einer entsprechenden Grundrissgestaltung oder Regelungen zur Zulässigkeit schutzbedürftiger Nutzungen, gesichert werden.

Die gemäß § 6 Abs. 5 BremLBO regulär erforderlichen Tiefen der Abstandsflächen werden mit den festgesetzten Gebäudekörpern überwiegend eingehalten. Dabei wird für die Gebäude, da hier auch Wohnnutzungen zulässig sind, eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H angesetzt (H = Wandhöhe gem. § 6 Abs. 4 BremLBO). Gemäß § 6 Abs. 5 Satz 3 BremLBO kommen nur Dreiviertel der erforderlichen Tiefe der Abstandsflächen – also in diesem Fall 0,3 H – nachbarschützende Wirkung zu.

Entlang der geplanten Erschließungsstraße ragen die Stirnseiten der Zeilengebäude in den Baugebieten MU3 und MU4 an den geplanten Wegeverbindungen (Baufelder B5, B8, C9 und C12) jeweils hervor, um die Abfolge der Zeilengebäude zu rhythmisieren und die geplanten Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr baulich zu betonen. Hierdurch erfolgt auch eine bauliche Einengung des verkehrsberuhigten Bereichs in den Eingangsbereichen des Quartiers und entlang der zentralen Wegeverbindung in Verlängerung der Straße Marcuskaje, durch die eine Temporeduzierung des Kfz-Verkehrs in der Erschließungsstraße bewirkt werden soll. Dies trägt auch der geplanten Platzsituation zwischen den beiden

mittleren Zeilen B8 und C9 Rechnung. An den beiden Gebäudekörpern entlang der Konsul-Smidt-Straße (Baufelder C3 und C4) sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6 Balkone bzw. Loggien zulässig, die die festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen um bis zu 2,0 m überschreiten dürfen. Hierdurch soll die Herstellung hausnaher Freibereiche mit Blick auf den Europahafen ermöglicht werden.

Im Bereich der Stirnseiten der betreffenden Zeilengebäude (Baufelder B5, B8, C9 und C12) können sich bei voller Ausschöpfung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen im Hinblick auf die Baulinien, die Gebäudehöhen und die gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6 zulässigen Balkone bzw. Loggien die regulären Abstandsflächen (0,4 H) mit denen der beiden Gebäude entlang der Konsul-Smidt-Straße (Baufelder B3 und C4) um bis zu 3,9 m überlagern. Es ist jedoch mit den getroffenen Festsetzungen sichergestellt, dass in den Bereichen, in denen Wohnnutzungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3 zulässig sind, mindestens die nachbarschützenden Tiefen der Abstandsflächen (0,3 H) eingehalten werden.

Die Reduzierung der Abstandsflächen in den betreffenden Teilbereichen auf die mindestens nachbarschützende Tiefe ist aus den oben genannten städtebaulichen Gründen erforderlich und wird aus den im Folgenden aufgeführten Gründen für vertretbar gehalten. Die in den Baufeldern B3 und C4 geplanten Gebäudekörper können zwar durch die geplanten Gebäude in den Baufeldern B5, B8, C9 und C12 verschattet werden. Da jedoch die schlanken Zeilengebäude am Europahafen senkrecht zu den Gebäuden B3 und C4 stehen und die dazwischenliegenden Grundstücksflächen nicht überbaubar sind, wird im Tagesverlauf eine ausreichende Besonnung und Belichtung der Gebäude B3 und C4 sichergestellt.

Zwischen den Gebäudekörpern verbleibt ein Abstand von rd. 14,5 m bzw. unter Berücksichtigung von Balkonen oder Loggien gem. der textlichen Festsetzung Nr. 6 ein Abstand von rd. 12,5 m. Diese Flächen sind im Bebauungsplan als nicht überbaubare Grundstücksfläche bzw. öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und damit dauerhaft nicht überbaubar. Hierdurch wird ein ungehinderter Luftaustausch ermöglicht. Die Anforderungen an den Brandschutz und den Sozialabstand sind mit der mindestens eingehaltenen nachbarschützenden Tiefe der Abstandsflächen im Bereich zulässiger Wohnnutzungen ebenfalls eingehalten.

Östlich des Baufelds B5 wird in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 2455 B derzeit ein bis zu 15-geschossiger Hochpunkt geplant, der in seiner absoluten Höhe inklusive Attika, Aufbauten o.Ä. durch die Höhe des ortsbildprägenden Hafenhochhauses an der Straße Überseetor mit rd. 60 m üNN begrenzt werden soll. Das entspricht einer Höhe von rd. 52,5 m über Gelände. Gemäß dem derzeitigen Stand des städtebaulichen Entwurfs sollen in dem Hochpunkt oberhalb eines dreigeschossigen, vorrangig gewerblich genutzten Gebäudesockels Wohnungen entstehen. In diesen Wohngeschossen sind umlaufend Balkone bzw. Loggien vorgesehen. Aus städtebaulichen Gründen ist der Hochpunkt leicht in die sich aus der Straße Überseetor erstreckende Achse gerückt (vgl. hierzu auch Kap. B.3 dieser Begründung). In dem Baufeld B5 sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3 oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen zulässig.

Die reguläre Abstandsfläche des geplanten Hochpunkts in einer Tiefe von 0,4 H kann nach derzeitigem Planungsstand unter Berücksichtigung der geplanten Balkone bzw. Loggien bis zu rd. 8,9 m auf das Grundstück des Baufelds B5 und um bis zu rd. 2,6 m in das Baufeld B5 ragen.



Abbildung 1:
Darstellung der Abstandsfläche (0,4 H) für den im Bebauungsplan 2455 B geplanten Hochpunkt (Gebäude A2) und der Abstandsfläche (0,4 H) für das Baufeld B5

Bei Ansetzen der nachbarschützenden Tiefe (0,3 H) kann die Abstandsfläche bis zu 3,4 m auf das Grundstück des Baufelds B5, jedoch nicht in das Baufeld B5 ragen.

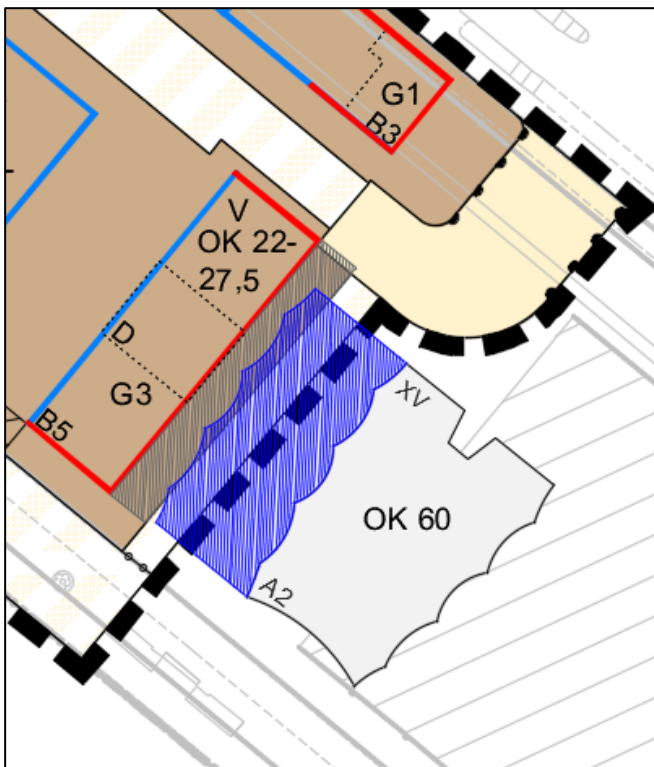


Abbildung 2:
Darstellung der nachbarschützenden Abstandsfläche (0,3 H) für den im Bebauungsplan 2455 B geplanten Hochpunkt (Gebäude A2) und der nachbarschützenden Abstandsfläche (0,3 H) für das Baufeld B5

Betrachtet man lediglich die Geschosse des geplanten Hochpunkts, in denen nach dem in Aufstellung befindlichen B-Plan 2455 B Wohnnutzungen zugelassen werden sollen (ab dem

vierten Vollgeschoss, oberhalb des dreigeschossigen Sockels), ragt die nachbarschützende Abstandsfläche des geplanten Hochpunkts nicht auf das Grundstück des Baufelds B5 und überlagert sich auch nicht mit der nachbarschützenden Abstandsfläche des Baufelds B5. In den Bereichen, in denen Wohnnutzungen zulässig sind, ist demnach dem Nachbarschutz Rechnung getragen.

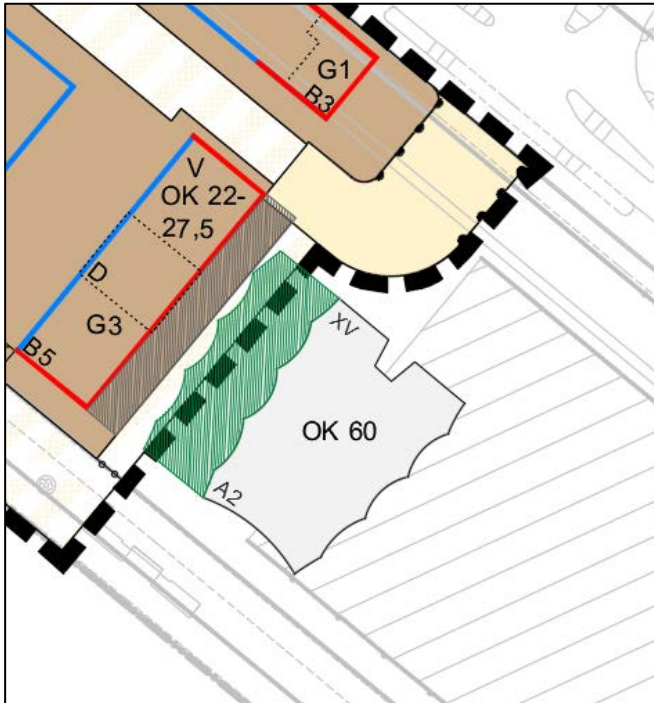


Abbildung 3:
Darstellung der nachbarschützenden Abstandsfläche (0,3 H) für den im Bebauungsplan 2455 B geplanten Hochpunkt (Gebäude A2) unter Berücksichtigung lediglich der Gescho mit Wohnnutzungen (ab dem vierten Vollgeschoss), und Darstellung der nachbarschützenden Abstandsfläche (0,3 H) für das Baufeld B5

Im Hinblick auf die Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine Verschattungsstudie auf Grundlage der DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ für die Stichtage 17. Januar und 21. März (Tag- und Nachtgleiche) erstellt (Springer Architekten, 15.07.2019). Im Ergebnis kann über den Tagesverlauf für den überwiegenden Teil der dem geplanten Hochpunkt gegenüberliegenden Fassade des Gebäudes B5 eine ausreichende Besonnung sichergestellt werden. Eine Ausnahme bildet lediglich der mittlere Abschnitt der Fassadenfläche, die dem geplanten Hochpunkt direkt gegenüberliegt auf einer Länge von rd. 12 m (in der Planzeichnung mit D bezeichneter Bereich innerhalb des Baufelds B5). Hier kann eine direkte Besonnung zur Tag-Nachtgleiche lediglich für rd. 3,5 Stunden statt für gemäß der DIN 5034-1 empfohlene 4,0 Stunden sichergestellt werden.

Daher sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3 in dem betreffenden rd. 12 m langen Bereich D des Baufelds B5 durchgesteckte Wohnungen vorzusehen, die mindestens einen Aufenthaltsraum an der westlichen Gebäudelängsseite (Baugrenze) haben müssen. Auf der westlichen Gebäudeseite wird die regulär erforderliche Abstandsfläche in einer Tiefe von 0,4 H gegenüber dem westlich angrenzenden Baufeld B6 eingehalten. Auf dieser Grundlage ist davon auszugehen, dass insgesamt eine ausreichende Belichtung und Besonnung von Wohnungen in dem Baufeld B5 sichergestellt werden kann.

Zwischen dem geplanten Hochpunkt und dem Baufeld B5 wird nach derzeitigem Planungsstand in den oberen Geschossen unter Berücksichtigung der geplanten Balkone bzw. Loggien ein Abstand von mindestens 18 m verbleiben, der im Bebauungsplan 2455 A als nicht überbaubare Grundstücksfläche bzw. als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird und im östlich angrenzenden Bebauungsplan 2455 B als nicht überbaubare

Grundstücksfläche festgesetzt werden soll. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass diese Bereiche dauerhaft nicht überbaubar sind. Die Anforderungen an den Brandschutz können auch eingehalten werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen insbesondere zur Zulässigkeit von schützenswerten Wohnnutzungen sowie zur Grundrissgestaltung im Baufeld B5 werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

4. Verkehrliche Erschließung, Verkehrsflächen, Unterbauung, Stellplätze

Das Plangebiet ist über die Konsul-Smidt-Straße grundsätzlich verkehrlich erschlossen. Die geplante Bebauung erfordert jedoch die Herstellung einer zusätzlichen Erschließungsstraße. Die neue Erschließungsstraße soll als Spange an zwei Stellen an die Konsul-Smidt-Straße angebunden werden – am Knotenpunkt Konsul-Smidt-Straße / Überseetor und am nordwestlichen Rand des Plangebiets. Um Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Konsul-Smidt-Straße zu vermeiden, werden Ein- und Ausfahrtbereiche zu den Grundstücksflächen im östlichen Knotenpunkt der geplanten Erschließungsstraße in einer Tiefe von 18,0 m ab der Einmündung in die Konsul-Smidt-Straße ausgeschlossen. Der Bebauungsplan sichert damit die Ergebnisse der ihm zugrundeliegenden Verkehrsgutachten (vgl. hierzu VR Verkehrs- und Regionalplanung GmbH: Überseestadt Bremen; Verkehrsuntersuchung zur Anbindung und Erschließung des Baugebiets Schuppen 3; Lilienthal, Juli 2017; sowie BPR Beratende Ingenieure: Erschließung Schuppen 3 in der Überseestadt Bremens; Erläuterungsbericht zur Überprüfung der Eingangsparameter der Verkehrsuntersuchung zur Anbindung und Erschließung des Baugebiets Schuppen 3 – mit Stand vom Juli 2017; Bremen, Mai 2018).

Die neue Erschließungsstraße soll – mit Ausnahme der Kurvenbereiche zur Anbindung an die Konsul-Smidt-Straße – als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden, um den Charakter einer Wohn- bzw. Quartierstraße sicherzustellen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sollen Fußgänger in den Kurvenbereichen und im Übergang zur Konsul-Smidt-Straße auf separaten Fußwegen geführt werden. Daher werden diese Kurvenbereiche als Straßenverkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt.

Für den Fußgänger- und Radverkehr sind ergänzend öffentliche Durchwegungen in Verlängerung der Straßen Marcuskaje und Überseetor geplant, um ein durchlässiges Quartier mit kurzen Wegen zu ermöglichen und die Zugänglichkeit zur Promenade am Europahafen auch für die angrenzenden Ortsteile von Walle und die umgebenden Quartiere der Überseestadt zu verbessern. Diese werden als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für den Fußgänger- und Radverkehr gesichert. Im westlichen Bereich wird die bereits bestehende Wegeverbindung als öffentliche Verkehrsfläche, westlich der geplanten Erschließungsstraße mit der Zweckbestimmung für den Fuß- und Radverkehr, gesichert. Die Promenade entlang des Hafenbeckens wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgänger- und Radfahrbereich festgesetzt. Im Bereich der oberen Promenade wird in einem 5,0 m breiten Streifen entlang der Hochwasserschutzlinie der zur Unterhaltung der Hochwasserschutzanlagen erforderliche Deichverteidigungsweg durch eine entsprechende Zweckbestimmung gesichert.

Regelungen zum Lieferverkehr erfolgen im Hinblick auf die konkrete Gebäudeplanung bzw. -nutzung im Rahmen der Widmung der öffentlichen Verkehrsflächen auf Grundlage der Erschließungsplanung.

Die für die Gebäude nach Stellplatzortsgesetz (StellplOG) erforderlichen Pkw-Pflichtstellplätze und Fahrradabstellanlagen sollen überwiegend in Tiefgaragen realisiert

werden. Grundsätzlich besteht nach § 9 StellplOG die Möglichkeit, mit einem Mobilitätskonzept die Anzahl der herzustellenden Pkw-Pflichtstellplätze zu reduzieren. Dies ist für die beiden Gebäude im MU7 und MU8 u.a. mit einem Angebot an CarSharing- und BikeSharing-Mitgliedschaften für die künftigen Bewohner*Innen vorgesehen.

Zusätzlich zu den Pflichtstellplätzen wird ein Angebot an öffentlichen Parkplätzen geschaffen. Diese öffentlichen Parkplätze sollen bspw. Besucherinnen und Besuchern der Bewohnerinnen und Bewohner sowie dem Lieferverkehr dienen und zu einem großen Teil in den Tiefgaragen im MU3 und MU4 und der geplanten Erschließungsstraße sowie entlang der Konsul-Smidt-Straße hergestellt werden. Regelungen hierzu werden im städtebaulichen Vertrag getroffen.

Die textliche Festsetzung Nr. 13 sichert, dass innerhalb des MU7 und MU8 entlang der geplanten Erschließungsstraße in einer Breite von 1,0 m ausreichend Flächen zum Ein- und Aussteigen für die in der Erschließungsstraße parkenden Pkw gegeben sein werden. Diese Flächen sind von Nebenanlagen, oberirdischen Einbauten und Bepflanzungen freizuhalten. Das gilt auch für einen 0,25 m breiten Streifen entlang der Konsul-Smidt-Straße. Hierdurch soll der vorhandene 2,0 m breite Gehweg erweitert werden.

Zur Herstellung von ausreichend dimensionierten Tiefgaragen sollen die festgesetzten öffentlichen Fußgänger- und Radfahrbereiche an zwei Stellen unterbaut werden. Dies betrifft die im Bebauungsplan mit TGa bezeichneten Bereiche der öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – zwischen den beiden Gebäudekörpern im MU7 und MU8 und östlich des MU3. Hierdurch werden durchgebundene Tiefgaragen ermöglicht, deren Zufahrten damit gebündelt und mit möglichst wenigen Einschränkungen auf die Gestaltung der öffentlichen Freiräume und den Verkehrsfluss angeordnet werden können. Der Bebauungsplan ermöglicht die Unterbauung mit der textlichen Festsetzung Nr. 12.

Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind aus Gründen der Freiraumgestaltung und aus verkehrstechnischen Gründen zur Sicherung des Verkehrsflusses nur innerhalb der festgesetzten Bereiche zulässig (textliche Festsetzung Nr. 12). Im Bereich von Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind ausreichende Sichtbeziehungen zu den angrenzenden Verkehrsflächen sicherzustellen. Der Nachweis der Einhaltung der Vorgaben der BremGarV erfolgt im jeweiligen bauaufsichtlichen Verfahren.

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die Haltestellen „Marcuskaje“, „Überseetor“ und „Schuppen 1“ der BSAG-Buslinien 26 und 28 liegen direkt am bzw. in geringer Entfernung zum Plangebiet an der Konsul-Smidt-Straße. Die Buslinien verkehren zwischen Bremen-Walle, Hauptbahnhof Bremen und dem Messe-Zentrum. Über diese sind die Innenstadt Bremens und der Hauptbahnhof in etwa 10-14 Minuten zu erreichen.

Über die Haltestelle „Konsul-Smidt-Straße“ besteht im Kreuzungsbereich Hansator/Konsul-Smidt-Straße außerdem Anschluss an die BSAG-Straßenbahnlinien 3 und 5. Die Straßenbahnlinie 3 verläuft vom Stadtzentrum (über Domsheide und Am Brill) kommend über die Eduard-Schopf-Allee, Auf der Muggenburg, Hansator, Nordstraße bis zum Straßenbahnbetriebshof Gröpelingen. Die Straßenbahnlinie 5 bindet die Überseestadt an den Hauptbahnhof an.

5. Entwässerung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die bestehende Kanalisation angeschlossen werden. In der Konsul-Smidt-Straße besteht ein Trennsystem von Schmutz- und Regenwasser. Die Kapazitäten sind ausreichend, um die geplanten Gebäude anschließen zu können. Eine Versickerung

des Regenwassers ist aufgrund der hohen baulichen Verdichtung insbesondere zugunsten der Herstellung ausreichend dimensionierter Tiefgaragen nicht möglich. Auf Grundlage des Begrünungsortsgesetzes sind die Frei- und Flachdachflächen im Plangebiet zu begrünen. Hierdurch kann der Regenwasserabfluss im Plangebiet reduziert werden.

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

6. Immissionsschutz

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

Schallschutz

Das Plangebiet ist von Wohn-, Gewerbe-, Industrie- und Hafennutzungen umgeben, von denen Lärmbelastungen zu erwarten sind. Zur Beurteilung der Belastungen wurde daher im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Lärmkontor GmbH; "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 2455 (Schuppen 3) in der Überseestadt; Hamburg, 15.01.2019, Berichtsnummer LK2018.061.6). Im Rahmen der Untersuchung wurden die Einwirkungen des Verkehrs- und Gewerbelärms auf die geplanten Gebäude ermittelt. Mit den Ergebnissen aus beiden Geräuschquellen wurden jeweils Beurteilungspegel über die Geschosse der geplanten Gebäude berechnet.

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

- DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" i.V. mit Beiblatt 1
- TA Lärm (Technische Anleitung Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998; GMBI. 1998 Seite 503 ff; zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juli 2017 (BANz AT 08.06.2017 B5)

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

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

- **in Urbanen Gebieten (MU) tags 63 dB(A), nachts 45 dB(A)**
- in allgemeinen Wohngebieten (WA) tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)

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

Für die Beurteilung von Verkehrslärm gelten ebenfalls die Orientierungswerte der DIN 18005. Da die Nutzungskategorie „Urbane Gebiete“ bisher nicht in die DIN 18005 eingeführt worden ist, werden zur Beurteilung der im Plangebiet zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen die Orientierungswerte für Mischgebiete herangezogen. Diese liegen bei 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Hinsichtlich der Tagwerte kann ergänzend auch berücksichtigt werden, dass die TA Lärm (für Gewerbelärm) das Schutzniveau von Urbanen Gebieten auf 63 dB(A) tags reduziert hat.

Eine weitere Schwelle bei der Abwägungsentscheidung können die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) darstellen. Mit der 16. BImSchV wurden vom Gesetzgeber rechtsverbindliche Grenzwerte in Bezug auf Verkehrslärm durch Straßen- und Schienenverkehr vorgegeben. Generell sind diese Immissionsgrenzwerte dann heranzuziehen, wenn Straßen oder Schienenwege neu gebaut oder wesentlich geändert werden. Im Zusammenhang mit städtebaulichen Planungen ist die Anwendung dieser Grenzwerte nicht zwingend vorgeschrieben, jedoch werden sie regelmäßig in der Praxis zur Abgrenzung eines Ermessensbereiches und als weitere Abwägungsgrundlage herangezogen. In der 16. BImSchV ist bisher die im Plangebiet festgesetzte Nutzungskategorie „Urbanes Gebiet“ noch nicht eingeführt worden, weshalb zur Beurteilung die Grenzwerte für Mischgebiete herangezogen werden. Diese liegen bei 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts.

Grundlage für die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen ist außerdem die „Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung“ zwischen dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz in der Neufassung vom 01.03.2016 und die schalltechnische Untersuchung der Firma Lärmkontor GmbH; „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 2455 (Schuppen 3) in der Überseestadt; Hamburg, 15.01.2019; Berichtsnummer LK2018.061.6.

Die im Plangebiet durch Verkehrs- bzw. Gewerbelärm zu erwartenden Beurteilungspegel sind in zwei Nebenzeichnungen zum Bebauungsplan dargestellt. Aufgeführt ist jeweils der kritischste zu erwartende Beurteilungspegel je Gebäudeseite. Je nach Höhenlage können die Beurteilungspegel auch niedriger ausfallen. Der Nachweis der Einhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Schallschutzfestsetzungen (textliche Festsetzungen Nr. 15.2 bis 15.6) ist im bauaufsichtlichen Verfahren im Einzelfall zu führen (s.u.). Dabei darf von den in den Nebenzeichnungen dargestellten Beurteilungspegeln unter Berücksichtigung des jeweiligen Einzelfalls, bspw. durch unkritischere Höhenlagen der betreffenden Gebäudegeschosse oder durch Abschirmung vorgelagerter Gebäude, ausnahmsweise abgewichen werden.

Bei den im Plangebiet zu erwartenden Lärmimmissionen wurde die schallschützende Wirkung der beiden Gebäudekörper im MU7 und MU8 entlang der Consul-Smidt-Straße für die dahinterliegenden Gebäudezeilen entlang des Europahafens (MU3 und MU4) berücksichtigt. Diese Schallschutzwirkung wird durch die textliche Festsetzung Nr. 15.1 gesichert. Demnach sind in den Urbanen Gebieten MU3 und MU4 Wohnnutzungen so lange unzulässig, bis die beiden Gebäude im MU7 und MU8 im Rohbau fertiggestellt sind. Hierdurch wird sichergestellt, dass dieser Schallschutz bei Aufnahme von Wohnnutzungen in den Urbanen Gebieten MU3 und MU4 bereits besteht.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu erwartenden Immissionen und die weitergehend vorzusehenden Maßnahmen werden nachfolgend beschrieben.

Verkehrslärm; einschließlich planbedingte Verkehrszunahme

Der im Plangebiet zu erwartende Verkehrslärm wird insbesondere durch das Straßennetz sowie in geringerem Maße durch die Schienenwege der DB AG (Fernbahn), die Hafenbahn und die Straßenbahn erzeugt. Darüber hinaus ist der durch die im Plangebiet vorgesehene Erschließungsstraße erzeugte Verkehrslärm berücksichtigt worden.

Zur Berechnung der Verkehrslärmimmissionen durch das umgebende Straßennetz wurden die Verkehrszahlen aus dem „Integrierten Verkehrskonzept für die Überseestadt“ (aus Juni 2017) entsprechend dem Basisszenario für das Jahr 2030 zugrunde gelegt. Das Integrierte Verkehrskonzept lag zu diesem Zeitpunkt im Entwurf vor und ist samt den zugrundeliegenden Verkehrszahlen zwischenzeitlich im 4. Quartal 2018 politisch beschlossen worden. Die Tag- / Nachtverteilung der Schwerlastverkehre wurde gemäß der „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – Ausgabe 1990“ ermittelt.

Gemäß der „Verkehrsuntersuchung zur Anbindung und Erschließung des Baugebietes Schuppen 3“ der Verkehrs- und Regionalplanung GmbH ist – unter Berücksichtigung der derzeitigen Planungen im Geltungsbereich des östlich angrenzenden in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 2455 B – für die nördliche Zufahrt zum Plangebiet mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von bis zu 1.505 Kfz und für die südliche Zufahrt mit einer DTV von bis zu 1.408 Kfz mit jeweils einem Lkw-Anteil von 1 % zu rechnen. Dies wurde bei der Ermittlung der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen im Hinblick auf die geplante Erschließungsstraße, die als verkehrsberuhigter Bereich (max. Tempo 30) ausgebaut werden soll, berücksichtigt.

Die Berechnungen der Beurteilungspegel für die Straßenverkehrswege erfolgten nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) bzw. nach dem Teilstückverfahren der "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 1990" - RLS-90 (RLS-90). Die für die Straßen des Untersuchungsgebietes maßgeblichen zulässigen Höchstgeschwindigkeiten und Straßenoberflächen sind entsprechend dieser Grundlagen beurteilt und bei den Berechnungen berücksichtigt worden.

Aus nördlicher und östlicher Richtung wirken Emissionen der Hafenbahn und der Straßenbahn auf das Vorhaben ein. Die Berechnung der Beurteilungspegel der Schienenwege erfolgte nach der "Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen - Schall 03". Für die Berechnung wurde der sog. "Schienen-Bonus" nicht berücksichtigt.

Die berechneten Beurteilungspegel an den geplanten Gebäuden wurden für den Tag- und Nachtzeitraum geschossgenau in 0,5 m Abstand vor der jeweiligen Fassade ermittelt.

Bei der schalltechnischen Untersuchung wurde deutlich, dass der Verkehrslärm hauptsächlich von der Konsul-Smidt-Straße ausgeht. So wurden entlang der parallel zur Konsul-Smidt-Straße verlaufenden Gebäudefassaden der im MU7 und MU8 geplanten Gebäude die höchsten Außenpegel von bis zu 69 dB(A) tags und bis zu 60 dB(A) nachts berechnet. Das gilt insbesondere im südöstlichen Bereich des im MU8 geplanten Gebäudekörpers des Knotenpunkts Konsul-Smidt-Straße / Überseetor. Damit werden an den betreffenden Gebäudeseiten die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV um bis zu 5 dB(A) tags bzw. bis zu 6 dB(A) nachts überschritten. Die hier angesetzten Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden um bis zu 9 dB(A) tags und bis zu 10 dB(A) nachts überschritten.

An den anderen Gebäudeseiten werden der Orientierungswert der DIN 18005 von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts bzw. der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) für hier angesetzte Mischgebiete nachts weitestgehend eingehalten. Vereinzelt Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 4 dB(A) werden in Teilbereichen (Teile der Nord-, Südfassade im MU3, MU7 und MU8) erreicht, wobei der Grenzwert der 16. BImSchV unterschritten wird.

Im Ergebnis der Verkehrslärberechnung ist festzustellen, dass in Teilbereichen entlang der Konsul-Smidt-Straße die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowie auch die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl tagsüber als auch nachts überschritten werden. Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV kann nach der einschlägigen Rechtsprechung zulässig sein, soweit sichergestellt ist, dass die Lärmimmissionen die Schwelle der Gesundheitsgefährdung nicht überschreiten.

Eine Gesundheitsgefährdung ist nach aktueller Rechtsprechung bei Dauerschallpegeln von mehr als 70 dB(A) tags und mehr als 60 dB(A) nachts anzunehmen. Diese Werte werden im vorliegenden Fall im südöstlichen Bereich des MU8 mit 60 dB(A) nachts zwar in einem Teilbereich des Plangebiets erreicht, aber nicht überschritten. In den übrigen Bereichen des Plangebiets werden Werte von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts unterschritten, so dass insgesamt von keiner Gesundheitsgefährdung auszugehen ist. Bei der Bewertung der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 durch den bereits vorhandenen Verkehrslärm ist zu berücksichtigen, dass diese keine Grenzwerte darstellen und vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten haben. Ihre Einhaltung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. In bereits bebauten Gebieten und insbesondere entlang von bestehenden Verkehrswegen lassen sich die Orientierungswerte der DIN 18005 und auch die Grenzwerte der 16. BImSchV jedoch nicht immer einhalten. So ist bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen, dass es sich um einen Standort in einem bereits bebauten Umfeld in städtebaulich integrierter Lage handelt. Für solche Fälle räumt die DIN 18005 in Verbindung mit § 1 BauGB einen Abwägungsspielraum ein. Dieser wird hier zugunsten der Innenentwicklung angewandt.

Um aber dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher zu stellen, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Schutz vor Lärmimmissionen getroffen, die auch die auf das Vorhaben einwirkenden gewerblichen Schallimmissionen berücksichtigen (vgl. "Gewerbelärm" auf den nachfolgenden Seiten).

Im Hinblick auf den Verkehrslärm ist in diesem Zusammenhang Folgendes sicherzustellen: Bei Außenpegeln nachts > 50 dB(A) bis ≤ 60 dB(A) ist durch geeignete bauliche Maßnahmen wie schallgedämmte Lüftungsöffnungen sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird (textliche Festsetzung Nr. 15.3). Bei Außenpegeln nachts von > 45 dB(A) bis ≤ 50 dB(A) ist sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen wie schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird (textliche Festsetzung Nr. 15.4). Darüber hinaus ist in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen wie schallgedämmte Lüftungsöffnungen sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 35 dB(A) tags nicht überschritten wird (textliche Festsetzung Nr. 15.5).

Für die beiden Gebäudekörper im MU7 und MU8 sind darüber hinaus Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärmimmissionen vorzusehen, die im nachfolgenden Kapitel näher erläutert werden (textliche Festsetzung Nr. 15.2).

In Bezug auf die Außenwohnbereiche setzt der Bebauungsplan aufgrund der Lärmbelastungen fest, dass für einen hausnahen Freibereich wie Terrasse oder Balkon je Wohnung entweder durch Orientierung zur lärmabgewandten Gebäudeseite oder durch bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) sicherzustellen ist, dass der Mittelungspegel von 55 dB(A) tags nicht überschritten wird (vgl. textliche Festsetzung Nr. 15.6).

Mit diesem Bebauungsplan wird eine Verkehrszunahme einhergehen. Für die künftig zulässigen und geplanten Bauvorhaben wird ein Verkehrsaufkommen von rd. 2.095 Kfz pro Tag erwartet. Für das Plangebiet gilt derzeit allerdings noch der Bebauungsplan 2196 aus dem Jahr 2002. Auf seiner Grundlage wäre für das Plangebiet ein Verkehrsaufkommen von rd. 1.670 Kfz pro Tag plausibel. Die durch diesen Bebauungsplan 2455 A erzeugte Verkehrszunahme beläuft sich somit auf rd. 425 Kfz pro Tag.

Der Verkehr wird sich vor allem auf die Konsul-Smidt-Straße und den Knotenpunkt Konsul-Smidt-Straße / Überseetor verteilen. Die für das Prognosejahr 2030 in der Konsul-Smidt-Straße zu erwartenden Verkehrsmengen liegen bei 9.700 Kfz pro Tag westlich der Straße Überseetor und bei 10.400 Kfz pro Tag östlich der Straße Überseetor.

Die mit der planbedingten Verkehrszunahme einhergehenden Verkehrslärmemissionen werden vornehmlich auf die angrenzenden Bauvorhaben „Marcuskaje“ sowie „Hafenpassage“ einwirken. Hierbei handelt es sich um Mischgebiete mit hohem Wohnanteil. Die durch den Bebauungsplan 2455 A bedingte Verkehrszunahme von rd. 425 Kfz pro Tag kann hier zu einem Lärmzuwachs von bis zu 0,2 dB(A) beitragen und wird in Übereinstimmung mit der gutachterlichen Einschätzung als akzeptabel bewertet, da diese Zunahme deutlich unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1,0 dB(A) liegt (vgl. Lärmkontor GmbH; "Schalltechnische Stellungnahme. Abschätzung Verkehrslärmänderung in der Nachbarschaft durch den B-Plan 2455 A, Bremen; Hamburg, 28.10.2019, Berichtsnummer LK 2019.190.2).

Gewerbelärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden auch die Geräuscheinwirkungen durch die Gewerbe- und Industrienutzungen im Umfeld des Plangebiets untersucht. Die Ermittlung der gewerblichen Schallimmissionen erfolgte mit einem dreidimensionalen Berechnungsmodell für das Gebiet der Überseestadt Bremen. Die an die Überseestadt angrenzenden gewerblich genutzten Flächen sind als Industrie- oder Gewerbeflächen ausgewiesen. Die DIN 18005 gibt für den Fall, dass die Emissionen der zu untersuchenden gewerblichen Anlagen nicht im Einzelnen bekannt sind, flächenbezogene Schalleistungspegel vor, die den schalltechnischen Prognosen zu Grunde gelegt werden können:

- Industriegebiete mit $L''_{WA} = 65$ dB(A) tags und nachts
- Gewerbegebiete mit $L''_{WA} = 60$ dB(A) tags und nachts

Dabei wurden einige der Hauptschallquellen detailliert untersucht. Das betrifft zum einen das Gelände des Großmarkts, der nordöstlich bzw. bis auf Höhe der Straße Marcuskaje direkt gegenüber dem Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt. Auf dem Gelände des Großmarkts findet ein intensiver logistischer Betrieb statt. Die Emittenten auf dem Großmarktgelände wurden detailliert untersucht und der Ermittlung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu erwartenden gewerblichen Schallimmissionen zugrunde gelegt.

Darüber hinaus ist auf dem Gelände des Großmarkts direkt gegenüber dem Plangebiet im Eckbereich Konsul-Smidt-Straße / Marcuskaje ein Nahversorger in Planung. Hierfür wird

zurzeit der Bebauungsplan 2498 aufgestellt. Der vorgesehene Nahversorger wurde schalltechnisch bei den zu erwartenden gewerblichen Lärmimmissionen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans berücksichtigt. Hierfür wurde "zur sicheren Seite" ein flächenbezogener Schalleistungspegel von $L_{WA} = 63\text{dB(A)}$ tags und nachts zugrunde gelegt.

Zum anderen wurden die Flächen der auf der Südseite des Europahafens ansässigen Betriebe von ehemals Reimer logistics, Rickmers Reismühle, der Vollers GmbH sowie die logistisch relevanten Schallquellen um das Hochregallager der Firma Kellogg und die im Schuppen 2 ansässigen Betriebe detailliert untersucht.

Die übrigen Flächen innerhalb der Überseestadt wurden entsprechend der oben genannten Baugebietskategorien und Werte modelliert. Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE) wurden dabei von dem Schallgutachter mit $L_{WA} = 60\text{dB(A)}$ tags bzw. $L_{WA} = 45\text{dB(A)}$ nachts berücksichtigt. Die südlich der Weser gelegenen Flächen sind planungsrechtlich als Hafengebiete zu berücksichtigen. Lärmtechnisch entspricht die Ausweisung von Hafengebieten der Ausweisung von Industriegebieten, die tags und nachts einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von $L_{WA} = 65\text{dB(A)}$ emittieren dürfen. Gewerblich genutzte Sondergebiete wurden den Gewerbegebieten gleichgesetzt und mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln von $L_{WA} = 60\text{dB(A)}$ berücksichtigt.

Im Schallgutachten wurden die Beurteilungspegel der Geräuscheinwirkungen durch die Gewerbe- und Industrienutzungen im Umfeld des Bauvorhabens anhand von Fassadenpegeln über alle Geschosse der geplanten Gebäude 0,5 m vor den jeweiligen Fassaden dargestellt.

Im Ergebnis wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Urbane Gebiete von 63 dB(A) tagsüber im gesamten Plangebiet nicht erreicht bzw. mit Werten von 43 bis 58 dB(A) deutlich unterschritten. Es ergibt sich somit für die gewerbliche Immissionsituation tagsüber eine konfliktfreie Nutzung im gesamten Plangebiet.

In der lautesten Nachtstunde werden insbesondere im nordwestlichen, gegenüber dem Großmarkt gelegenen Bereich des MU7 und MU8 Beurteilungspegel von 55 dB(A) bis zu 59 dB(A) nachts erreicht. Damit werden der Immissionsrichtwert der TA Lärm und der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) für Gewerbelärm nachts deutlich überschritten. Vor diesem Hintergrund sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 15.2 im MU7 und MU8 entlang der im Bebauungsplan gekennzeichneten nordöstlichen Gebäudeseiten ausschließlich nach Nordosten, zur Konsul-Smidt-Straße ausgerichtete zu Wohnzwecken dienende Aufenthaltsräume und offenbare Fenster von zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen unzulässig. Wohnaufenthaltsräume, die auch zur Konsul-Smidt-Straße ausgerichtet sind, müssen mindestens ein offenes, zur lärmabgewandten Gebäudeseite ausgerichtetes Fenster haben. Diese Festsetzung wird in der vorgesehenen Gebäudeplanung umgesetzt, indem an den betreffenden Gebäudeseiten die gebäudebezogenen Erschließungsanlagen sowie Abstellräume, Küchen und Bäder der Wohnungen vorgesehen werden. Zu Wohnzwecken dienende Aufenthaltsräume werden überwiegend zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten orientiert sein.

An den Nordwestfassaden der im MU7 und MU8 geplanten Gebäude (Stirnseiten) ist aus Gründen des Schallschutzes darüber hinaus sicherzustellen, dass in einem Abstand von 0,5 m vor den Fenstern von zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen wie Kastenfenstern oder Prallscheiben o.Ä. ein Pegel von 45 dB(A) nachts 0,5 m vor offenen Fenstern von Aufenthaltsräumen nicht überschritten wird (textliche Festsetzung Nr. 15.2). Dieser Teil der Festsetzung zielt auf einen Schallschutz zur Reduzierung des Lärmeintrags vor dem Fenster ab, so dass der Immissionsrichtwert der

TA Lärm nicht überschritten wird. Mit diesen Festsetzungen wird der Nachbarschaft des Plangebiets zu vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzungen Rechnung getragen. Kastenfenster bestehen aus zwei voneinander unabhängigen Fensterflügeln (Doppelfenster), die beide geöffnet werden können. Der Abstand zwischen dem äußeren und dem inneren Fenster soll hier mindestens 0,5 m betragen, so dass durch das äußere Fenster eine Reduzierung des Außenlärmpegels erfolgt, der die Einhaltung des Immissionsrichtwerts von 45 dB(A) nachts 0,5 m vor dem innenliegenden Fenster sicherstellen kann. Dabei kann das äußere Fenster gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7 um bis zu 0,75 m vor die Fassade hervortreten.

Bei Wohnungen mit Fenstern entlang der gekennzeichneten nach Nordwesten ausgerichteten Gebäudeseiten (Stirnseiten) sind die zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräume, die nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten, südwestlichen bzw. südöstlichen Gebäudeseite verfügen, mit Schallschutzfenstern in Verbindung mit einer schallgedämmten aktiven oder passiven Lüftungsanlage auszustatten oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Hierdurch wird eine ausreichende Belüftung der betreffenden Aufenthaltsräume sichergestellt.

Die mit der textlichen Festsetzung Nr. 15.6 festgesetzten Schallschutzmaßnahmen für hausnahe Freibereiche wie Terrassen oder Balkone gelten gleichfalls auch dem Schutz vor Gewerbelärmimmissionen (vgl. hierzu auch die oben stehenden Ausführungen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen).

Im Zuge der gegenseitigen Rücksichtnahme mit den umgebenden Industrie- und Gewerbebetrieben ist unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung darüber hinaus zumutbar, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 45 dB(A) nachts in Teilen des Plangebiets nicht eingehalten werden können und in einem Abstand von 0,5 m vor Fenstern von Aufenthaltsräumen um bis zu 9 dB(A) vom Orientierungswert der DIN 18005 abgewichen wird. Die Überschreitung des Orientierungswerts rechtfertigt sich aus besonderen städtebaulichen Gründen. So soll die zentrale Lage in der Überseestadt und die direkte Nachbarschaft zum Europahafen sowie die Verknüpfung zu den nördlich des Plangebiets gelegenen Ortsteilen von Walle durch die Entwicklung eines urbanen Gebiets im Interesse einer Nutzungsvielfalt und Belebung der Überseestadt betont und gestärkt werden.

Mit den oben genannten aktiven und ergänzenden passiven Schallschutzfestsetzungen, wonach durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen ist, dass in den zu Aufenthaltszwecken dienenden Wohnräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird, wird ein ausreichender Schallschutz zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse sichergestellt. Andere Schutzmaßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Lärmschutzwänden, sind daher nicht notwendig und im Sinne eines lebendigen, durchlässigen Stadtquartiers städtebaulich auch nicht verträglich.

Die bestehenden schädlichen Umwelteinwirkungen durch nächtlichen Gewerbelärm können durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen kompensiert werden. Diese bautechnischen Schutzmaßnahmen werden unterstützt durch die Eintragung von Grunddienstbarkeiten und gleichlautenden Baulasten auf Grundlage von Duldungsvereinbarungen zugunsten der umliegenden Betriebe, über die der jeweilige Eigentümer das im Bebauungsplan getroffene Schutzniveau, das gesunde Wohnverhältnisse sicherstellt, akzeptiert (sogenanntes Bremer Modell). Die Umsetzung des Bremer Modells ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 2455 A bereits über den Grundstückskaufvertrag verbindlich geregelt. Es ist somit sichergestellt, dass für vorhandene Gewerbe- und Industriebetriebe in der Nachbarschaft Betriebsbeeinträchtigungen,

Betriebsbeschränkungen u.Ä. aufgrund der heranrückenden Wohnnutzungen nicht zu erwarten sind. Abwehransprüche können daher nicht entstehen. Wohnungen sind nur zulässig, wenn im Hinblick auf zu Wohnzwecken dienende Aufenthaltsräume die festgesetzten baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen realisiert werden. Nachträgliche Anordnungen nach § 17 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) oder Anordnungen nach § 24 BImSchG gegenüber den vorhandenen Betrieben können so vermieden werden.

Dieses Vorgehen (Zulässigkeit von Wohnen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2455 A unter Berücksichtigung der benachbarten Gewerbe- und Industriebetriebe sowie deren Erhalt und Sicherung von Erweiterungsmöglichkeiten) wird unter den folgenden, hier gegebenen Voraussetzungen für vertretbar gehalten:

- Der Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) nachts durch Gewerbelärmimmissionen, gemessen 0,5 m vor den Fenstern von zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen, wird – u.a. durch die textlichen Festsetzungen Nr. 15.1 und Nr. 15.2 gesichert – in großen Teilen des Plangebiets deutlich unterschritten;
- Während des Tageszeitraums liegen keine Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der TA Lärm von 63 dB(A) tags vor;
- Nachts kann durch passiven Schallschutz (z.B. Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2) in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) gewährleistet werden;
- Es ist auch langfristig nicht zu erwarten, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans gewerbliche Lärmimmissionen von max. 55 dB(A) 0,5 m vor den Fenstern von zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen überschritten werden.

Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen aus den oben genannten Regelungen zum Schutz vor Verkehrs- sowie Gewerbelärmimmissionen gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 15.2-15.6 erfolgt im Einzelfall im bauaufsichtlichen Verfahren, so dass hieraus die notwendigen Schallschutzmaßnahmen abgeleitet werden können. Dabei kann unter Beachtung des jeweiligen Einzelfalls auf Grundlage eines schalltechnischen Einzelnachweises von den Anforderungen der getroffenen Schallschutzfestsetzungen abgewichen werden (textliche Festsetzung Nr. 15.7). Mit dieser Regelung obliegt es dem Bauherrn, im Genehmigungsverfahren den Nachweis des erforderlichen Schallschutzes zu führen.

Belastungen durch Gerüche

Für die Ermittlung und Bewertung von Geruchsbelästigungen bestehen keine verbindlichen gesetzlichen oder anderweitig rechtlich konkretisierenden Festlegungen. Bis zum Erlass entsprechender bundeseinheitlicher Verwaltungsvorschriften wird die GIRL (Geruchsimmissions-Richtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz) zum Zwecke der Gleichbehandlung und einheitlichen Rechtsanwendung durch einheitliche Maßstäbe und Beurteilungsverfahren angewendet. Die in der GIRL aufgeführten Werte werden dabei als Orientierungswerte für die bauleitplanerische Abwägung herangezogen. Nach der GIRL ist die Dauer der Geruchseinwirkung maßgeblich. So wird eine "Geruchsstunde" als Zeiteinheit definiert, die besteht, sobald innerhalb einer Stunde der Zeitanteil mit Geruchswahrnehmungen mindestens 6 Minuten beträgt. Die in der GIRL definierten Kenngrößen geben die relativen Überschreitungshäufigkeiten der anlagenspezifischen Gerüche auf der Beurteilungsfläche an. Da auch hier die im

Bebauungsplan festgesetzte Nutzungskategorie „Urbanes Gebiet“ noch nicht eingeführt ist, wird für die Beurteilung der Wert für Wohn- und Mischgebiete herangezogen. Der von der GIRL angegebene Wert für Wohn- und Mischgebiete liegt bei 0,10 (entspricht 10 % der Jahresstunden).

Für das Plangebiet liegt ein Gutachten zur Ermittlung von Geruchsbelastungen aus Oktober 2017 vor (TÜV Nord: Abschlussbericht über die Durchführung einer Rasterbegehung; Hamburg, 05.10.2017). Untersucht wurden im Zeitraum von Anfang Februar bis Ende August 2017 die Geruchsimmissionen insbesondere durch in der näheren und weiteren Nachbarschaft des Plangebiets seinerzeit vorhandene Industriebetriebe. Ein Hauptbestandteil der im Plangebiet ermittelten Geruchsimmissionen resultierte aus der Cerealienproduktion der Firma Kellogg im Südosten der Überseestadt, die im November 2017 eingestellt worden ist. Bei der Ermittlung der Geruchsimmissionen wurden des Weiteren eine Reismühle und ein Betrieb zur Lagerung und Herstellung von Tee südlich des Europahafens und ein nordwestlich des Plangebiets gelegener kaffeeverarbeitender Betrieb, ein Betrieb zur Lagerung und zum Umschlag von Getreide und Fischmehl sowie südlich der Weser in der Neustadt eine Brauerei und eine Kaffeerösterei berücksichtigt.

Das vorliegende Gutachten kommt auch unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich stillgelegten Cerealienproduktion durch die Firma Kellogg zu dem Ergebnis, dass der in der GIRL angegebene Wert für Wohn- und Mischgebiete von 0,10 im gesamten Plangebiet unterschritten wird. So wurden Werte von 0,04 im nordwestlichen Teil des Plangebiets bzw. 0,08 im südöstlichen Teilbereich ermittelt. Demnach sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans im Hinblick auf zu erwartende Geruchsimmissionen Wohnnutzungen uneingeschränkt möglich.

7. Örtliche Bauvorschriften (nach § 86 BremLBO), Gestaltung des Ortsbilds

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

Demnach sind oberirdische Aufstellplätze von Müllbehältern in die Hauptgebäude baulich zu integrieren (örtliche Bauvorschrift Nr. 1). Hierdurch soll das Ortsbild und eine ansprechende Gestaltung der geplanten Platzbereiche und Wegeverbindungen in direkter Nachbarschaft der Baugrundstücke gesichert werden.

Da der Bebauungsplan auch gewerbliche Nutzungen ermöglicht, sichert die örtliche Bauvorschrift Nr. 2 zum Schutz des Ortsbildes für das Urbane Gebiet, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Werbeanlagen dürfen nur als untergeordnetes Element ausgeführt werden und sind oberhalb der Gebäudekante unzulässig. Freistehende Werbeanlagen müssen sich der Bebauung deutlich unterordnen und können nur ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, sofern sie in der Fläche nicht mehr als 2 m² bzw. innerhalb der Urbanen Gebiete MU7 und MU8 nicht mehr als 2 m² je angefangene 50 m Gebäudelänge umfassen und hinsichtlich ihrer stadträumlichen Wirkung untergeordnet sind. Mit der Regulierung der Größe von Werbeanlagen soll einem ungeordneten Anbringen von Schildern und Tafeln entgegengewirkt werden, etwa durch geradlinige oder orthogonale Ausrichtung zu den Gebäudekanten sowie durch die dem Gebäude angepasste Formen- und Farbwahl der Werbeanlagen. Zudem wird im Plangebiet Leuchtwerbung mit sich bewegendem oder veränderlichem Licht ausgeschlossen. Der Ausschluss soll insbesondere eine Störung der Wohnnutzung, aber auch des Ortsbildes durch z.B. blinkende Werbeanlagen verhindern. Zur

Erhaltung der architektonischen Gestaltungsqualitäten ist eine Beschriftung, Bemalung oder Beklebung von Fensterflächen in einem Umfang von mehr als 30 % der Fensterflächen unzulässig.

Um ein durchlässiges Quartier und einen nahtlosen Übergang der Baugebiete insbesondere an den gewerblich oder sonstigen nicht durch Wohnungen genutzten Erdgeschosszonen zu den angrenzenden öffentlichen Räumen zu sichern, regelt die örtliche Bauvorschrift Nr. 3, dass im Bereich der Baulinie des Gebäudes B5 und der mit G1, G2, G3 bezeichneten Erdgeschossflächen Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig sind.

Zu Einfriedungen innerhalb der übrigen Bereiche des Urbanen Gebiets wird der städtebauliche Vertrag zwischen Bauherrin und Stadtgemeinde Regelungen treffen. Regelungen werden vor dem Hintergrund erfolgen, dass das Erscheinungsbild des Quartiers durch Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen stark geprägt wird.

In der Erdgeschossebene der mit G1, G2 und G3 bezeichneten Flächen sind Gebäudesockel nur dann zulässig, wenn dieser eine maximale Höhe von 10 cm über dem höchsten Punkt des dem jeweiligen Gebäudeabschnitt am nächsten gelegenen Abschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radfahrbereich“ nicht überschreitet. Bei der südöstlichen mit G1 bezeichneten Fläche innerhalb des Urbanen Gebiets mit der Bezeichnung MU8 darf eine maximale Höhe von 10 cm über dem höchsten Punkt des dem Gebäudeabschnitt am nächsten gelegenen Abschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschritten werden. Hierdurch sollen die in diesen Bereichen vorgesehenen öffentlichkeitswirksamen Erdgeschosszonen attraktiv gestaltet und ein Beitrag zur Frequentierung der Wegeverbindungen geleistet werden. Der Gebäudesockel bemisst sich bis zur Fußbodenoberkante des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoss). Weitergehende Regelungen hierzu werden im städtebaulichen Vertrag zwischen Bauherrin und Stadtgemeinde getroffen.

Mit der örtlichen Bauvorschrift Nr. 5 wird gesichert, dass die innerhalb der mit B3 und C4 bezeichneten Baufelder die Erdgeschossflächen eine Raumhöhe von mindestens 3,0 m und die mit G2 bezeichneten Erdgeschossflächen entlang der öffentlichen bzw. öffentlichkeitswirksamen Wege- und Freiflächen eine Raumhöhe von mindestens 3,25 m haben müssen. Innerhalb der mit G3 bezeichneten Teilfläche (Baufeld B5) muss unter Berücksichtigung des angestrebten Gebäudeentwurfs das Erdgeschoss eine Raumhöhe von 3,5 m in einer Breite von mindestens einem Viertel der Gebäudelänge haben. Hierdurch sollen attraktive Flächen mit einer ausreichenden Belichtung für die geplante Ansiedlung von Läden oder Gastronomie bzw. im Baufeld B5 ein repräsentativer Eingangsbereich gesichert werden. Die Raumhöhe gibt die Höhe des jeweiligen Erdgeschosses an und bezeichnet die Höhe zwischen Fußboden des Erdgeschosses und Decke des Erdgeschosses. Dabei ist die nutzbare Höhe des Raums maßgeblich.

Auf Grundlage der Wettbewerbsergebnisse wird festgesetzt, dass die Dächer der Hauptgebäude ausschließlich als Flachdächer mit einer Neigung von maximal 10 Grad auszubilden sind. Hierdurch wird auch sichergestellt, dass die Dachflächen gemäß dem Begrünungsortsgesetz begrünt werden müssen.

Mit der örtlichen Bauvorschrift Nr. 7 soll sichergestellt werden, dass die Freiraumgestaltung und das Ortsbild durch oberirdische Lüftungsanlagen von Tiefgaragen nicht beeinträchtigt werden. Oberirdische Lüftungsanlagen von Tiefgaragen müssen sich nach Lage und Größe in der Freiflächengestaltung der Baugrundstücke unterordnen.

8. Maßnahmen zum Klimaschutz; Energieeinsparung

Als Beitrag zum Klimaschutz und zur Energieeinsparung wird für rund die Hälfte der geplanten Wohneinheiten in den Urbanen Gebieten MU3 und MU4 der KfW-Effizienzhaus 55-Standard auf Basis der Energieeinsparverordnung 2016 (EnEV 2016) angestrebt. Die weiteren Wohneinheiten in den Urbanen Gebieten MU3 und MU4 sollen voraussichtlich entsprechend der Standards der Energieeinsparverordnung 2016 (EnEV 2016) realisiert werden. Weiterhin wird die Nutzung der vorhandenen Fernwärme zur Versorgung des Plangebiets angestrebt. In den beiden Gebäudekörpern im MU7 und MU8 sollen öffentlich geförderte Wohnungen realisiert werden, für die im Hinblick auf die energetischen Standards die Förderbedingungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus gelten. Hier sollen die Wohneinheiten im KfW 55- Standard und die erdgeschossigen Gewerbeeinheiten im EnEV-Standard realisiert werden.

Um darüber hinaus auch den Einsatz von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie zu ermöglichen, enthält der Bebauungsplan die textliche Festsetzung Nr. 16. Diese regelt, dass die tragende Konstruktion der Dächer der Hauptgebäude statisch so auszubilden und die erforderliche Bautechnik so zu gestalten sind, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen auch nachträglich möglich ist. Dies soll durch entsprechende Infrastrukturtrassen und Platzhalter für Technikanschlüsse sichergestellt werden.

Regelungen zum Energiestandard und zur nachhaltigen Wärmeversorgung werden im städtebaulichen Vertrag zwischen Stadtgemeinde und Bauherrin getroffen.

Auf Grundlage des Begrünungsortsgesetzes sind die Frei- und die Flachdachflächen im Plangebiet zu begrünen. Hierdurch wird ein positiver Beitrag zum Mikroklima geleistet, da bspw. anfallendes Regenwasser zurückgehalten werden und so verdunsten kann. Dabei ist eine Begrünung von Flachdachflächen auch in Kombination mit der Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf den betreffenden Dachflächen auch nachträglich und ohne unverhältnismäßig hohen Aufwand realisierbar.

9. Nachrichtliche Übernahmen (Flugsicherung, Hochwasserschutz)

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Bremen. Der Bebauungsplan enthält daher zur Flugsicherung die nachrichtliche Übernahme, dass bei einer Überschreitung der Höhe von 76 m über NN durch bauliche Anlagen oder Teile solcher sowie durch alle anderen Hindernisse die Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde gem. § 12 bzw. § 15 des LuftVG einzuholen ist.

Die im Bereich der Promenade verlaufende und gem. § 64 Abs. 1 des Bremischen Wassergesetzes (BremWG) gewidmete Hochwasserschutzlinie wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Ebenso ist die 20 m landseitige Entfernung zur Hochwasserschutzanlage, innerhalb derer bauliche Anlagen einer wasserrechtlichen Befreiung gem. § 76 BremWG bedürfen, nachrichtlich übernommen. Der Landesschutzdeich weist gemäß dem Generalplan Küstenschutz von März 2007 im Abschnitt des Europahafens eine Höhe von 8,05 m üNN auf. Eine Erhöhung um 0,75 m im Hinblick auf die Klimavorsorge ist in der konstruktiven Gründung bereits eingeplant.

10. Altlasten

Der ehemalige Schuppen 3 wurde 1955 im Bereich der früher an dieser Stelle vorhandenen Schuppen 7, 9 und 9a errichtet. Im Schuppen 9 und Schuppen 9a, der als Kriegsmarinelager diente, lagerten u.a. Schmier-/Mineralöle.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 2455 A (im Bereich des bisher geltenden Bebauungsplans 2196) wurden flächendeckend historische Recherchen durchgeführt. Danach haben sich eine Reihe von nutzungs- oder auffüllungsbezogenen Verdachtsanhaltspunkten auf mögliche Bodenkontaminationen ergeben. Diese wurden anschließend im Rahmen von technischen Untersuchungen überprüft. Orientierende Untersuchungen aus dem Jahr 2001 ergaben, dass in der beurteilungsrelevanten Zone direkt unterhalb der Schuppensohle (- 16 cm bis - 50 cm) im aufgefüllten Boden geringe Konzentrationen an Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und erhöhte Konzentrationen an polychlorierten aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) mit dem Einzelstoff Benzo(a)pyren (BaP) ermittelt wurden.

Demnach kommt es zu Überschreitungen der seit dem 14.12.2016 geltenden Prüfwerte für Benzo(a)pyren für Kinderspielflächen in Höhe von 0,5 mg/kg bzw. für Wohnen in Höhe von 1,0 mg/kg im Bereich des Schuppens 3 mit bis zu 4,2 mg/kg. Die Belastungen sind gemäß Gutachten auf Trümmerreste aus dem Abriss der ehemaligen Schuppen nach dem Zweiten Weltkrieg zurückzuführen und setzen sich aus Ziegelbruch, Schotter und Schlacken vermischt mit Sanden zusammen und liegen flächig verteilt vor.

Um sicherzustellen, dass das Plangebiet insbesondere für die geplante Wohnnutzung und damit prinzipiell auch für die Nutzung der Flächen zum Zwecke von Kinderspielen geeignet ist, wurde für die privaten Grundstücksflächen – die im Bebauungsplan als Urbanes Gebiet ausgewiesene Fläche samt der geplanten Erschließungsstraße – zwischen der Stadtgemeinde Bremen und der Bauherrin eine Sanierungsvereinbarung abgeschlossen. Mit dieser Sanierungsvereinbarung wird geregelt, dass vor Aufnahme der geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebiets im Boden keine Schadstoffgehalte oberhalb der einschlägigen Prüfwerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für Benzo(a)pyren als Leitsubstanz der polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) oberhalb der für das Land Bremen seit dem 14.12.2016 diesbezüglich geltenden Prüfwerte verbleiben.

Auf Grundlage dieser Sanierungsvereinbarung kann für den betreffenden Bereich auf weitere Bodenuntersuchungen und auf ggf. erforderliche Kennzeichnungen im Bebauungsplan verzichtet werden. Der Abschluss einer solchen Sanierungsvereinbarung war im vorliegenden Fall möglich, da insbesondere mit dem Bau der geplanten Tiefgaragen nahezu im gesamten betreffenden Bereich ein Auskoffern des Bodens bzw. ein Bodenaustausch erfolgen wird.

Wegen des Stichprobencharakters der durchgeführten Untersuchungen kann das Vorhandensein von Bodenverunreinigungen nicht völlig ausgeschlossen werden. Weiterhin ist im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans mit künstlichen, überwiegend sandigen Auffüllungen zu rechnen, die vereinzelt auch schadstoffhaltige Beimengungen (Bauschutt usw.) enthalten können. Sofern Aushubmaterial als Abfall anfällt, ist dieser gemäß den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen und Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) bzw. im Einklang mit dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verwerten. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Hinweise.

11. Kampfmittel

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

Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung von Kampfmitteln sicherzustellen.

12. Hinweise

Der Bebauungsplan enthält in Ergänzung seiner rechtsverbindlichen Festsetzungen Hinweise, die auf weitere Rechtsvorschriften verweisen.

D. Umweltbelange

Wie unter B.4 beschrieben, liegen die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans als Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB vor. In dem Verfahren nach § 13a BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung von Umweltbelangen abgesehen werden. Vor diesem Hintergrund wird auf die förmliche Umweltprüfung verzichtet. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes 2359 für den Teilbereich südöstlich des Plangebiets aus dem Jahr 2008 wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Das Ergebnis wurde in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Zudem sind die für das Vorhaben relevanten Umweltbelange neu bewertet worden.

Das Plangebiet ist früher zu Hafenzwecken gewerblich genutzt worden. Heute handelt es sich bei der Fläche um eine ungenutzte Fläche, die durch den leer stehenden, zwischenzeitlich abgerissenen ehemaligen Schuppen 3 geprägt war und in Teilen zum Abstellen von Fahrzeugen verwendet wurde. Dem Plangebiet kommt keine Bedeutung für geschützte Tierarten zu. Geschützte Bäume gibt es im Plangebiet nicht.

In Bezug auf den Boden weist der Geologische Dienst für Bremen darauf hin, dass die Geländehöhe des Plangebiets bei etwa 8 m bis 9 mNN liegt. Inwieweit im Plangebiet Abgrabungen oder Auffüllungen bzw. allgemeine Bodenveränderungen vorgenommen wurden, lässt sich nur punktuell ermitteln. Aus vorliegenden Bohrungen geht hervor, dass im Gebiet etwa 2 m bis 3 m mächtige Sande aufgebracht wurden. Danach stehen als jüngste geologische Schichten etwa 2 m mächtige Sandlagen an, in denen partiell gering mächtige Schluffe auftreten können. Diese Sande, in die zwischen 8 m bis 10 m unter Gelände erneut Schluffe und Tone eingelagert sind, reichen bis mindestens 20 m unter Gelände. Darunter folgen die feinsandig-schluffig ausgebildeten Lauenburger Schichten. Die Baugrunderkennung Bremen spricht von geringer Tragfähigkeit sowie hoher Setzungsempfindlichkeit der anstehenden Böden. Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Durchschnittliche Stände liegen bei 0,5 mNN (entsprechend ca. 8,5 m unter der Geländeoberfläche). Die Grundwasserstände variieren zusätzlich stark durch den Einfluss der Tide, es werden Höchststände von 2,5 mNN und höher erreicht. Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 7,5 – 8; Gesamteisen: 1-10 mg/l; Chloride: 500-1000 mg/l; Sulfate: 200-250 mg/l; Magnesium: 50-80 mg/l; Calcium: 75-100 mg/l). Die Anlage von geothermischen Installationen für die Gebäudebeheizung und -kühlung ist hydrogeologisch vor Ort möglich.

Da das Plangebiet mit dem ehemaligen Schuppen 3 nahezu vollständig versiegelt war, sind durch das Vorhaben keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen zu erwarten. Die Bodenfunktionen waren bereits erheblich eingeschränkt.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch erfolgen durch Schallimmissionen (vgl. Kap. C 6 "Immissionsschutz"). Mit der Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen können im

Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Mit erheblichen Geruchsimmissionen ist nicht zu rechnen.

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

Die Planung dient der Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brachfläche und entspricht damit dem Ziel der Innenentwicklung gemäß dem städtebaulichen Leitbild der Stadt der kurzen Wege. Somit wird der Inanspruchnahme von baulich nicht genutzten Flächen in weniger städtebaulich integrierten Lagen entgegengewirkt.

E. inanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen grundsätzlich keine Kosten. Die Bauherrin übernimmt im Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan die Verpflichtung, das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen sowie die Kosten für notwendige Erschließungsmaßnahmen zu übernehmen, sofern sie für die Realisierung des Bauvorhabens erforderlich sind.

Wegen einer möglicherweise erforderlichen Kampfmittelbeseitigung ist jedoch nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen können. Sollte sich ein Kampfmittelverdacht im Plangebiet nach der Sondierung bestätigen, trägt die Kosten für die Kampfmittelräumung nach § 8 Abs. 2 Bremisches Gesetz zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel das Land Bremen. Die dafür erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen.

2. Genderprüfung

Die Wohn- und Gewerbenutzungen richten sich gleichermaßen an Frauen, Männer und Diverse. Durch das geplante Vorhaben sind daher grundsätzlich keine geschlechterspezifischen Auswirkungen zu erwarten. Die vorgesehenen Gewerbe- und Wohnnutzungen führen zu einer Belebung der Überseestadt und somit auch zu einer besseren Nutzung und sozialen Kontrolle der öffentlichen Freiräume am Europahafen.

Für Entwurf und Aufstellung

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität,
Stadtentwicklung und Wohnungsbau

Im Auftrag

Bremen, 2019

.....
Senatsrat

