

Datum: 01.12.2025

Vorlage für die Sitzung des Senats am 09.12.2025

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 116 Am Sedanplatz (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) für ein urbanes Gebiet am Sedanplatz in Bremen-Vegesack, zwischen Gerhard-Rohlfs-Straße Nr. 30 – 33, Bempohlstraße Nr. 38 – 42 (rückwärtig), Kirchheide Nr. 51 – 55 (rückwärtig) und Am Sedanplatz Nr. 9 (rückwärtig)
(Bearbeitungsstand: 22.02.2023)**

A. Problem

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat bereits am 13.04.2023 den Berichtsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst. Der Bericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans 116 darf laut Beschluss und aus Rechtsgründen aber erst an den Senat und die Bürgerschaft weitergeleitet werden, wenn die Vorhabenträgerin die Verfügungsberechtigung über die Grundstücke auch erlangt hat. Mittlerweile hat die Vorhabenträgerin die Verfügungsberechtigung über die Grundstücke erlangt. Der dafür notwendige Vertrag wurde am 16.12.2024 notariell geschlossen.

Die Weiterleitung an den Senat ist allerdings noch nicht erfolgt, weil die Vorhabenträgerin nun den im § 7 Absatz 1 des Durchführungsvertrags vom 05.04.2023/11.04.2023 vereinbarten Gebäudeenergiestandard von BEG 40 auf BEG 55 ändern möchte. Dadurch werden Änderungen des Berichts der Deputation und der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans notwendig, da die von der Deputation beschlossenen Dokumente Senat und Bürgerschaft andernfalls fehlerhaft informieren würden, dass der Energiestandard BEG 40 vereinbart worden sei.

B. Lösung

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 116. Zum Planinhalt wird auf den anliegenden Planentwurf und den Text der Begründung verwiesen.

C. Alternativen

Werden nicht vorgeschlagen.

D. Finanzielle und personalwirtschaftliche Auswirkungen / Genderprüfung / Klimacheck

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen grundsätzlich keine Kosten. Die Vorhabenträgerin trägt die Planungs- und Erschließungskosten und übernimmt im Durchführungsvertrag die Verpflichtung, das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen. Sollte aufgrund der Kampfmittelsuche eine Kampfmittelbeseitigung erforderlich werden, werden die erforderlichen Mittel – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – durch das Land von den verantwortlichen Ressorts getragen (§ 8 Abs. 2 des Gesetzes zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel).

Personalwirtschaftliche Auswirkungen ergeben sich nicht.

Genderprüfung

Das Vorhaben soll für alle Geschlechter gleichermaßen ein attraktiver Ort zum Leben werden. Die Nutzungen richten sich gleichberechtigt an alle Geschlechter. Durch das Vorhaben sind daher grundsätzlich keine geschlechterspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

Die vorgesehene Mischung der Nutzungen führt zu einer Belebung der öffentlichen Räume und somit auch zu einer besseren sozialen Kontrolle.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzungsmischung wird die Bildung von kurzen Wegen ermöglicht, die sich positiv auf die Vereinbarkeit von Erwerbs-, Haushalts- und Betreuungsarbeit auswirken und somit der Gleichstellung der Geschlechter zugutekommt.

Klimacheck

Die Beschlüsse in der Senatsvorlage führen in verschiedenen Handlungsfeldern zum einen zu einer erheblichen Zunahme der Treibhausgasemissionen um mehr als 50 t CO₂e jährlich und zum anderen zu einer Abnahme der Treibhausgasemissionen um bis zu 50 t CO₂e jährlich. Insgesamt überwiegt voraussichtlich der negative Effekt. Im Handlungsfeld Kreislaufwirtschaft führen die Beschlüsse zu einer Abnahme der Treibhausgasemissionen um bis zu 50 t CO₂e jährlich. Im Handlungsfeld Gebäude, Anlagen, Infrastruktur führen die Beschlüsse zu einer Zunahme der Treibhausgasemissionen um mehr als 50 t CO₂e jährlich.

Im Folgenden werden die Auswirkungen des Senatsbeschlusses auf die einzelnen Handlungsfelder des Klimaschutzes aufgeschlüsselt:

Handlungsfeld Gebäude, Anlagen, Infrastruktur:

Voraussichtlich erhebliche Zunahme der Treibhausgasemissionen.

Emissionen von mehr als 50 t CO₂e pro Jahr.

Handlungsfeld Kreislaufwirtschaft:

Voraussichtliche Abnahme der Treibhausgasemissionen.

Einsparung von bis zu 50 t CO₂e pro Jahr.

E. Beteiligung/ Abstimmung

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 116 sind die folgenden Senatsressorts im Rahmen des § 4 Abs. 2 und des § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt worden. (Stand: Beteiligung der Öffentlichkeit):

Der Senator für Inneres und Sport

Die Senatorin für Justiz und Verfassung

Die Senatorin für Kinder und Bildung

Die Senatorin für Arbeit, Soziales, Jugend und Integration

Die Senatorin für Gesundheit, Frauen und Verbraucherschutz

Die Senatorin für Wirtschaft, Häfen und Transformation

Die Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft

Der Senator für Finanzen

Der Senator für Kultur

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

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat den Bericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 116 Am Sedanplatz (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) für ein urbanes Gebiet am Sedanplatz in Bremen-Vegesack, zwischen Gerhard-Rohlf's-Straße Nr. 30 –

33, Bempohlstraße Nr. 38 – 42 (rückwärtig), Kirchheide Nr. 51 – 55 (rückwärtig) und Am Sedanplatz Nr. 9 (rückwärtig) (Bearbeitungsstand: 22.02.2023) am 13. April 2023 mit folgendem Abstimmungsergebnis beschlossen.

Zustimmung – einstimmig –

F. Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Für die Öffentlichkeitsarbeit geeignet. Einer Veröffentlichung nach dem Bremer Informationsfreiheitsgesetz (BremlFG) steht bei einer Unkenntlichmachung der personenbezogenen Daten nichts entgegen.

Die der Senatsvorlage beigegefügte Anlage zum Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung enthält Stellungnahmen der Öffentlichkeit und darf aus datenschutzrechtlichen Gründen weder an Dritte weitergegeben noch im Internet veröffentlicht werden.

G. Beschluss

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung an und beschließt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 116 entsprechend der Vorlage /21 der Stadtbürgerschaft zur Beschlussfassung zuzuleiten.

**Mitteilung des Senats
an die Stadtbürgerschaft
vom 9. Dezember 2025**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 116 „Am Sedanplatz“
(mit Vorhaben- und Erschließungsplan) für ein urbanes Gebiet am Sedanplatz in
Bremen-Vegesack, zwischen Gerhard-Rohlf's-Straße Nr. 30 – 33,
Bermpohlstraße Nr. 38 – 42 (rückwärtig), Kirchheide Nr. 51 – 55 (rückwärtig) und
Am Sedanplatz Nr. 9 (rückwärtig)
(Bearbeitungsstand 22.02.2023)**

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 116 (VEP 116) (Bearbeitungsstand: 22.02.2023) vorgelegt.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung (S) hat hierzu am 13.04.2023 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet, der der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt wird.

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung (S) an und bittet die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 116 (VEP 116) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange zu beschließen.

Beschlussempfehlung:

Die Stadtbürgerschaft beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 116 (VEP 116) für ein urbanes Gebiet am Sedanplatz in Bremen-Vegesack, zwischen Gerhard-Rohlf's-Straße Nr. 30 – 33, Bermpohlstraße Nr. 38 – 42 (rückwärtig), Kirchheide Nr. 51 – 55 (rückwärtig) und Am Sedanplatz Nr. 9 (rückwärtig) in Bremen-Vegesack.

Bericht der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 116 „Am Sedanplatz“ (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) für ein urbanes Gebiet am Sedanplatz in Bremen-Vegesack, zwischen Gerhard-Rohlf's-Straße Nr. 30 – 33, Bermpohlstraße Nr. 38 – 42 (rückwärtig), Kirchheide Nr. 51 – 55 (rückwärtig) und Am Sedanplatz Nr. 9 (rückwärtig)
(Bearbeitungsstand: 22.02.2023)**

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung legt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 116 (Bearbeitungsstand: 22.02.2023) und die entsprechende Begründung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat in ihrer Sitzung am 23.06.2022 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 116 gefasst. Der Planaufstellungsbeschluss ist am 27.06.2022 amtlich bekannt gemacht worden.

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

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 116 ist am 14.09.2022 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung im Wege einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Es wurden jeweils Fragen der Bürgerinnen und Bürger zu der beabsichtigten Planung beantwortet und Anregungen entgegengenommen, die Gegenstand eingehender Prüfung bei der weiteren Planentwicklung wurden.

Das Protokoll der Einwohnerversammlung und eine darüber hinaus im Nachgang eingegangene schriftliche Äußerung sind in der Anlage zum Bericht der Deputation aufgeführt; hierauf wird verwiesen.

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

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 116 ist vom 08.07.2022 bis zum 05.08.2022 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan 116 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 24.11.2022 beschlossen, den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 116 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 12.12.2022 bis 18.01.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Planungssicherstellungsgesetz im Internet öffentlich ausgelegt. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Bauamt Bremen-Nord und im Ortsamt Vegesack 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

Stellungnahme des Beirates Vegesacks

Der Beirat Vegesack hat sich in seiner Sitzung am 30.01.2023 mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 116 befasst und folgenden einstimmigen Beschluss gefasst:

1. *„Der Beirat Vegesack begrüßt ausdrücklich, dass eine Machbarkeitsstudie zur Umgestaltung des Sedanplatzes und seiner Randbereiche vorgelegt wird. Diese Machbarkeitsstudie ist dem Beirat zeitnah vorzulegen.“*
2. *„Die Marktgebühren für die Wochenmarkthändler und Schausteller müssen stabil bleiben, um das Marktgeschehen auf dem Markt weiter zu erhalten.“*
3. *„Es wurde festgestellt, dass das Bauamt Bremen-Nord sich in der Auswertung der eingegangenen Bedenken und Anregungen befindet. Der Beirat beschließt, dass das Ergebnis dieser Auswertung dem Beirat vorzulegen ist.“*
4. *„Das erstellte Verkehrsgutachten ist dem Beirat vorzulegen.“*
5. *„Die Zuwegung über die Bermpohlstraße ist noch einmal zu prüfen, mit dem Ziel, weiteren Wohnraum zu generieren.“*
6. *„In jedem Fall sind alle Ergebnisse dem Beirat zeitnah zu präsentieren.“*
7. *„Es wird ausreichend E-Mobilstellplätze in den vorhandenen oder den zu erstellenden Garagen zu schaffen.“*
8. *„Im hinteren Bereich der Gebäude sind zusätzliche Fahrradstellplätze vorzusehen mit dem Ziel, eine kostenpflichtige Nutzung zu erreichen.“*
9. *„Der Beirat Vegesack bekräftigt erneut den gefassten Beschluss, Dachbegrünungen auf den neuen Gebäuden umzusetzen.“*
10. *„Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau wird aufgefordert, Mittel aus dem Klimafond für die Realisierung dieses Projektes im Bereich der Dach- und Fassadenbegrünung bereitzustellen.“*
11. *„Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau wird aufgefordert, zu prüfen, ob alte Bauteile oder Baumaterialien des abzureißenden Finanzamtes Bremen-Nord für den Neubau der Gebäude wiederverwendet werden können.“*

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

- Zu 1) Planungen, die über den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 116 hinausgehen, werden in einem parallellaufenden Prozess angestoßen (Machbarkeitsstudie zur Neugestaltung des Sedanplatzes und seiner Randbereiche). Der Pro-

zess steht unter dem Vorbehalt einer Finanzierungsmöglichkeit. Die Ergebnisse werden dem Beirat vorgestellt. Die Anmerkung zu einer ausreichenden Begründung des Sedanplatzes wird in die Machbarkeitsstudie einfließen.

- Zu 2) Die Festsetzung von Marktgebühren kann nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 116 oder im Rahmen der Machbarkeitsstudie zur Neugestaltung des Sedanplatzes und seiner Randbereiche geregelt werden. Das Bauamt Bremen-Nord oder die Vorhabenträgerin haben hier keine Zuständigkeit.
- Zu 3) Die eingegangenen Stellungnahmen werden dem Ortsamt Vegesack gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern in der Fassung vom 17. November 2016 übersandt.
- Zu 4) Die Prognose zur Verkehrserzeugung vom 13.02.2023, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 116 erstellt wurde, wurde dem Ortsamt Vegesack gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern in der Fassung vom 17. November 2016 übersandt.
- Zu 5) Die Anregung ist geprüft worden. Die vorgetragene Idee kann aus folgenden Gründen nicht berücksichtigt werden: Die Zuwegung dient der Erschließung des 2. Bauabschnittes. Es gibt keine alternative Zufahrtsmöglichkeit. Die Zuwegung befindet sich zwischen dem denkmalgeschützten Wasserturm und einem Wohnhaus. Eine baulichen Nachverdichtung ist an diesem Standort nicht zielführend, da einerseits der Umgebungsschutz des Baudenkmals und andererseits nachbarlichen Interessen betroffen sind. Auch eine mögliche Aufständigung eines Gebäudes zum Erhalt der ohnehin schon schmalen Zufahrt würde diese soweit verengen, dass die Ein- und Ausfahrt ggf. nur noch eingeschränkt möglich ist.
- Zu 6) Dem Ortsamt Vegesack werden die Ergebnisse gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern in der Fassung vom 17. November 2016 übersandt.
- Zu 7) Die Verpflichtung Elektromobilität in Tiefgaragen zu berücksichtigen ergibt sich bereits aus dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG). Es werden entsprechend ausreichend E-Mobilstellplätze geschaffen.
- Zu 8) Die Anregung kann nicht berücksichtigt werden. Die Fläche dient dem anschließenden Seniorenheim als Aufstellfläche bzw. Anleiterfläche für die Feuerwehr.
- Zu 9) Die Anregung wird berücksichtigt. Es sind Dachbegrünungen vorgesehen, die die Regenrückhaltung und Verdunstung unterstützen.
- Zu 10) Die Anregung wurde berücksichtigt. Eine entsprechende Anfrage, führte zu dem Ergebnis, dass Investorenprojekte nicht zur Zielgruppe des Klimafonds gehören und diese auch nicht antragsberechtigt sind.
- Zu 11) Der Hinweis wurde der Vorhabenträgerin zur Kenntnis gegeben. Eine entsprechende Anregung kann ggf. im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen werden.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Stellungnahme der Autobahn GmbH vom 27.12.2022

„Das Vorhaben hat einen Abstand von rund 670 Metern zur nächstgelegenen in der Baulastträgerschaft der Autobahn GmbH des Bundes befindlichen BAB A 270. Aufgrund des Abstandes zur BAB gibt es grundsätzlich keine Vorbehalte gegen die Planung. Folgenden Punkt bitte ich jedoch textlich mit festzusetzen:

Von der Bundesautobahn A 270 gehen schädliche Emissionen (Lärm, Abgase) aus. Etwaige Ansprüche daraus gegenüber dem Straßenbaulastträger der Autobahn, u. a. auf aktiven wie passiven Schallschutz, sind sowohl zum jetzigen Zeitpunkt als auch zukünftig ausgeschlossen.“

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Inhalte des Bebauungsplanes können nur nach § 9 BauGB festgesetzt werden. Darüber hinaus kann der Bebauungsplan Hinweise enthalten. Da der Abstand zur Autobahn rund 670 m betrifft, ist nicht mit schädlichen Emissionen von der Autobahn und daraus resultierenden Ansprüchen gegenüber dem Straßenbaulastträger zu rechnen. Dies bestätigen auch die Lärmkarten der Stadtgemeinde Bremen (Stand 2017). Auf eine textliche Erwähnung im Bebauungsplan wird deshalb verzichtet.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

Weitere Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Anpassungen/Ergänzungen des Plans und der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 8. dieses Berichtes wird verwiesen.

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

6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der frühzeitigen Beteiligung und der öffentlichen Auslegung sind 13 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Empfehlungen der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung sind in den Anlagen zum Bericht der Deputation aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

7. Änderungen/Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes und der Planbegründung nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Träger- und Behördenbeteiligung

8.1 Änderungen/Ergänzungen des Planentwurfes

Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Träger- und Behördenbeteiligung ist der Planentwurf wie folgt angepasst worden:

- Austausch des Planes gegen fortgeschriebenen Plan mit Konkretisierung der Spielplatzflächen und Fahrradstellplätzen

Im Übrigen wurde der Planentwurf redaktionell überarbeitet.

Der Bebauungsplanentwurf (Bearbeitungsstand: 22.02.2023) enthält die vorgenannten Anpassungen.

8.2 Änderungen/Ergänzungen der Planbegründung

Aufgrund der vorgenannten Anpassungen des Entwurfs des Bebauungsplanes sowie weiterer Hinweise im Rahmen der Trägerbeteiligung und öffentlichen Auslegung ist die Planbegründung überarbeitet bzw. ergänzt worden:

Kapitel C 4 Erschließung, Stellplätze, Verkehrsflächen, Nebenanlagen:

- Ergänzung der Ausführungen zu der Bestandssituation und den Verkehrsflächen
- Aktualisierung/Ergänzung der Ausführungen zu den Stellplätzen
- Ergänzung der Ausführungen zur Mobilität

Kapitel C 6 Ver- und Entsorgung, Entwässerung:

- Aktualisierung/Ergänzung der Ausführungen zur Ver- und Entsorgung, Entwässerung

Kapitel C 7 Immissionsschutz:

- Ergänzung der Ausführungen zum Immissionsschutz

Kapitel C 8 Klimaschutz/Energieeinsparung

- Änderung des Energiestandards BEG 40 auf BEG 55

Kapitel C 9 Altlasten / schädliche Bodenveränderungen:

- Änderung der Ausführungen zum Bodenschutz

Kapitel D 2 Schutzgüter – Bestand und Auswirkung der Planung:

- Ergänzung der Ausführungen zum Baumschutz (Bestand und Auswirkungen der Planung)
- Ergänzung der Bestandsplanes Abbildung 5 um Kennzeichnung der nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume und der überplanten Bäume
- Ergänzung der Baumliste Abbildung 6 um Kennzeichnung der nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume

Sonstiges:

- Ergänzung um Kapitel E Finanzielle und genderspezifische Auswirkungen

Anlage

- Aktualisierung der Anlagen 1, 7 und 8

Im Übrigen wurde die Begründung redaktionell überarbeitet.

Die beigelegte Begründung (Bearbeitungsstand: 22.02.2023) enthält die vorgenannten Ergänzungen und Änderungen.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, der ergänzten Begründung (Bearbeitungsstand: 22.02.2023) zuzustimmen.

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

Die vorgenannte Anpassung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 116 berücksichtigt die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten Hinweise und wurde mit den betroffenen Behörden und den Vorhabenträgern einvernehmlich abgestimmt. Es haben sich keine abwägungsrelevanten neuen Erkenntnisse und Inhalte ergeben. Auf die Einholung weiterer Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von der Planänderung nicht betroffen ist. Daher wurde von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a BauGB abgesehen.

Anlagen

- Protokoll aus der Einwohnendenversammlung

- NÖ Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- NÖ Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der öffentlichen Auslegung
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 116 (Bearbeitungsstand 22.02.2023)
- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 116 (Bearbeitungsstand 22.02.2023)

B) Beschluss

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 116 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) für ein urbanes Gebiet am Sedanplatz in Bremen-Vegesack, zwischen Gerhard-Rohlf's-Straße Nr. 30 – 33, Bempohlstraße Nr. 38 – 42 (rückwärtig), Kirchheide Nr. 51 – 55 (rückwärtig) und Am Sedanplatz Nr. 9 (rückwärtig) (Bearbeitungsstand: 22.02.2023) zu beschließen.

Vorsitzender

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 116 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) für ein urbanes Gebiet am Sedanplatz

in Bremen-Vegesack zwischen Gerhard-Rohlf's-Straße Nr. 30 – 33, Bempohlstraße Nr. 38 – 42 (rückwärtig), Kirchheide Nr. 51 – 55 (rückwärtig) und Am Sedanplatz Nr. 9 (rückwärtig)

(Bearbeitungsstand: 22.03.2023)

A) Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Vegesack und hat eine Größe von ca. 0,62 ha. Es umfasst die Flurstücke 228/12, 228/15 und 222/7 sowie in Teilen 228/16 (Gemarkung V1). Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die bebauten Grundstücke an der Straße Kirchheide,
- im Osten durch den Sedanplatz,
- im Süden durch die Gerhard-Rohlf's-Straße,
- im Westen durch die bebauten Grundstücke an der Bempohlstraße und an der Gerhard-Rohlf's-Straße.

Maßgeblich für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 116 ist die Abgrenzung in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 116. Der Umfang des Vorhaben- und Erschließungsplans ist auch der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 116.

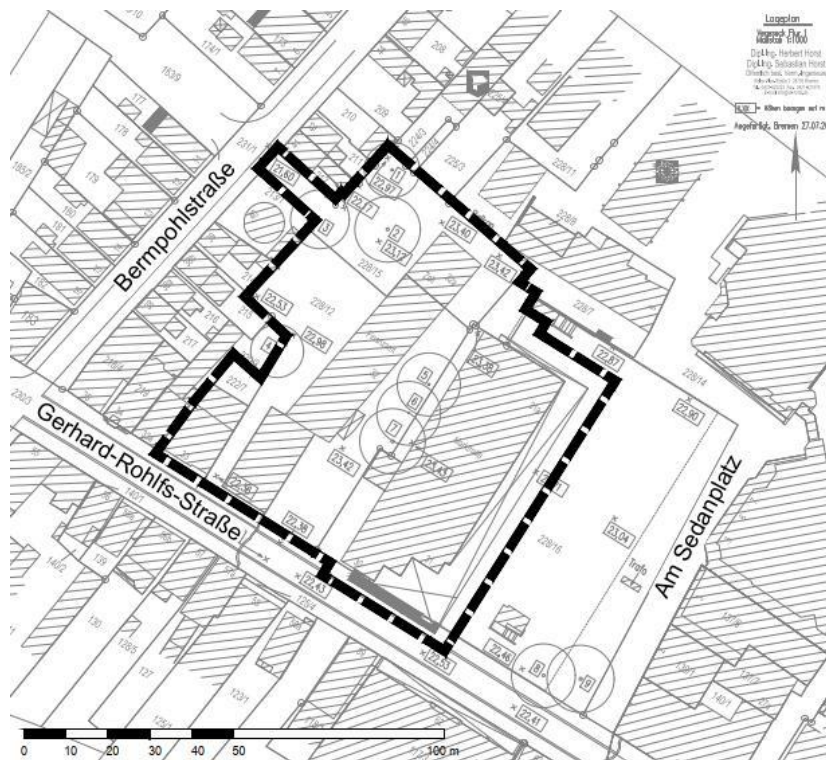


Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches des VE 116 (ohne Maßstab)
(Quelle: Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Dipl.-Ing. Herbert und Sebastian Horst, Walter-Flex-
straße 2, 28755 Bremen)

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet liegt im Zentrum Vegesacks mit direktem Anschluss an die Fußverkehrszone in der Gerhard-Rohlf's-Straße und gehört zum zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils.

Im Kern des Plangebietes stehen derzeit die Gebäude des Finanzamtes mit angrenzenden befestigten Flächen, die unter anderem als Parkplatz genutzt werden. Die Erschließung des Geländes erfolgt einerseits über die Bempohlstraße auf den Parkplatz, andererseits über die Gerhard-Rohlf's-Straße zum Haupteingang. Im östlichen Abschnitt des Plangebiets direkt angrenzend an den Sedanplatz befindet sich ein größerer Gebäudekomplex, welcher ursprünglich als Markthalle konzipiert war und nach längerem Leerstand inzwischen von einem Non-food-Discounter genutzt wird. Die so genannte Markthalle ist in Teilen von einer öffentlichen Tiefgarage, die unter dem Sedanplatz liegt, unterbaut. Ein Zugang zur Tiefgarage ist in die Stirnseite der Markthalle integriert. Auf der untersten Ebene der Tiefgarage befindet sich eine ehemalige Zivilschutz-Mehrzweckanlage, die unter Denkmalschutz gestellt ist. Zwischen der Markthalle und dem Finanzamt liegt eine über die Gerhard-Rohlf's-Straße erschlossene befestigte Fläche, die zum Haupteingang des Finanzamtes führt und zur Warenanlieferung für die Markthalle genutzt wird. Im Südwesten des Plangebiets befindet sich in der Gerhard-Rohlf's-Straße 33 ein kleines Wohn- und Geschäftshaus mit rückwärtigen Flachdachbauten. Das Erdgeschoss des Gebäudes wurde zuletzt durch einen asiatischen Lebensmittelmarkt genutzt und steht zurzeit leer.

Das Umfeld des Plangebietes ist durch eine überwiegend geschlossene und kleinteilige Bebauung in unterschiedlicher Dichte und Höhe geprägt.

Nördlich des Plangebietes befinden sich entlang der Kirchheide kleinteilige Wohnbebauungen überwiegend in geschlossener Bauweise mit ein bis drei Vollgeschossen und das viergeschossige Polizeikommissariat Nord. Ebenfalls nördlich direkt angrenzend an den Sedanplatz, befinden sich eine dreigeschossige Seniorenwohnanlage und das drei- bis viergeschossige Gustav Heinemann Bürgerhaus.

Östlich des Plangebietes im Anschluss an die Markthalle befindet sich der Sedanplatz, welcher als Fläche für den Vegesacker Wochenmarkt und weitere Marktangelegenheiten wie den Vegesacker Markt (Jahrmarkt) und den Weihnachtsmarkt genutzt wird. Der Sedanplatz ist zu einem großen Teil mit einer Tiefgarage unterbaut, auf deren unterster Ebene sich eine unter Denkmalschutz stehende Zivilschutz-Mehrzweckanlage befindet. Der Platz wird im Osten durch das viergeschossige Sozialzentrum Nord bzw. durch mehrgeschossige Geschäfts- und Bürogebäude in geschlossener Bauweise eingefasst.

Südlich des Plangebiets befinden sich entlang der Gerhard-Rohlf's-Straße kleinteilige Wohn- und Geschäftsbebauungen überwiegend in geschlossener Bauweise mit zwei bis vier Vollgeschossen und das mehrgeschossige Stadthaus Vegesack mit Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen. Entlang der Bempohlstraße westlich des Plangebietes ist eine kleinteilige Wohnbebauung überwiegend in geschlossener Bauweise mit ein bis zwei Vollgeschossen vorhanden. Zudem befindet sich hier der Wasserturm Vegesack, der als Baudenkmal eingestuft ist.

Im unmittelbaren Umfeld nördlich des Plangebiets gibt es an der Kirchheide eine zentrale Bushaltestelle (Haltestelle Gustav-Heinemann-Bürgerhaus) für acht Buslinien in beide Fahrtrichtungen, die auch den Bahnhof Vegesack in wenigen Minuten erreichen. Der Bahnhof Vegesack liegt an der Bahnstrecke der Regio-S-Bahn Bremen/Niedersachsen, die Richtung Bremen-Hauptbahnhof fährt.

Durch die Lage des Plangebiets im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Vegesack (direkt in der Fußverkehrszone) ist der Einkauf von Gütern des täglichen und mittelfristigen Bedarfs zu Fuß oder mit dem Fahrrad möglich.

Im Umfeld des Wasserturms bzw. auf dem Parkplatz des Finanzamtes am nordwestlichen Plangebietsrand stehen einige größere Einzelbäume. Weitere Einzelbäume befinden sich zwischen dem Finanzamt und der Markthalle.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche dar und weist dem Geltungsbereich ebenso die Funktion des zentralen Versorgungsbereiches zu. Des Weiteren stellt der Flächennutzungsplan das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Zentrale Gebäude und Einrichtungen, die der öffentlichen Sicherheit dienen“ dar.

Nördlich, östlich, südlich und westlich werden im näheren Umfeld des Plangebiets im Flächennutzungsplan weitere gemischte Bauflächen im zentralen Versorgungsbereich dargestellt und darüber hinaus auch Wohnbauflächen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

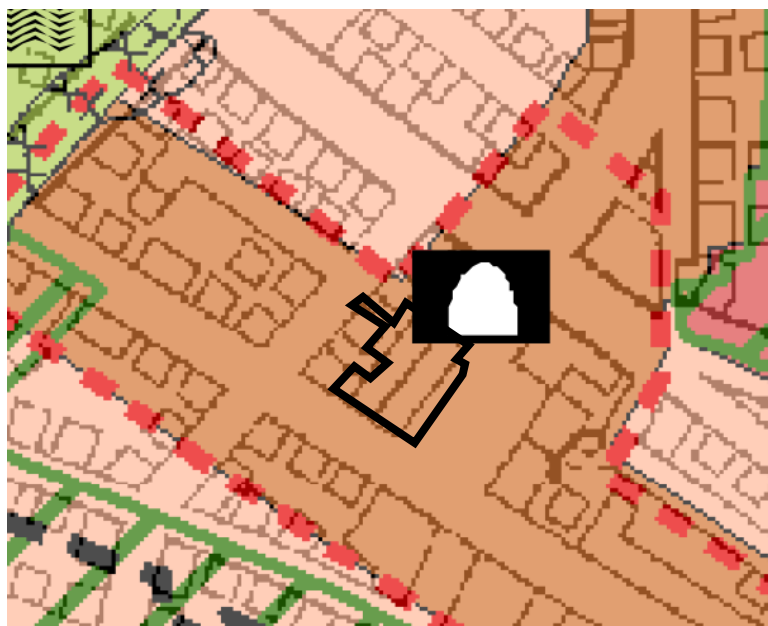


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, das Plangebiet ist schwarz umrandet

Für das Plangebiet liegt im westlichen Abschnitt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1560 „Sedanplatz“ vor, der am 02.10.1984 bekanntgemacht wurde. Dieser setzt für das Finanzamt eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ fest, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit drei bis vier Vollgeschossen in geschlossener Bauweise voll überbaut werden darf. Im Südosten direkt angrenzend an das Finanzamt zur Gerhard-Rohlf's-Straße bzw. zur Markthalle besteht die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“. Der Abschnitt mit dem überplanten Wohn- und Geschäftshaus (Gerhard-Rohlf's-Straße 33) ist als Kerngebiet mit der Zulässigkeit von vier Vollgeschossen in geschlossener Bauweise festgesetzt.

Der östliche Abschnitt des Plangebiets (mit der Markthalle) gehört zum Bebauungsplan Nr. 1292, der am 24.11.2004 bekanntgemacht worden ist. Dieser setzt für die Fläche ein Kerngebiet fest, das mit einer GRZ von 1,0 und zwei Vollgeschossen in abweichender Bauweise bebaut werden darf. Die direkt an die Markthalle angrenzenden Flächen gehören zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“. Zudem sind eine Tiefgarage und angrenzend an das Finanzamt ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Im weiteren Umfeld des Plangebiets gibt es nördlich die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (entlang der Bempohlstraße), östlich die Festsetzung als Mischgebiet (Am Sedanplatz) und südlich (an der Gerhard-Rohlf's-Straße und am Sedanplatz) die Festsetzung als Kerngebiet. Die Baugebiete sind mit zwei bis vier Vollgeschossen in geschlossener Bauweise überbaubar ist. Ergänzend dazu gibt es die textliche Festsetzung, dass im Kerngebiet Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig sind.

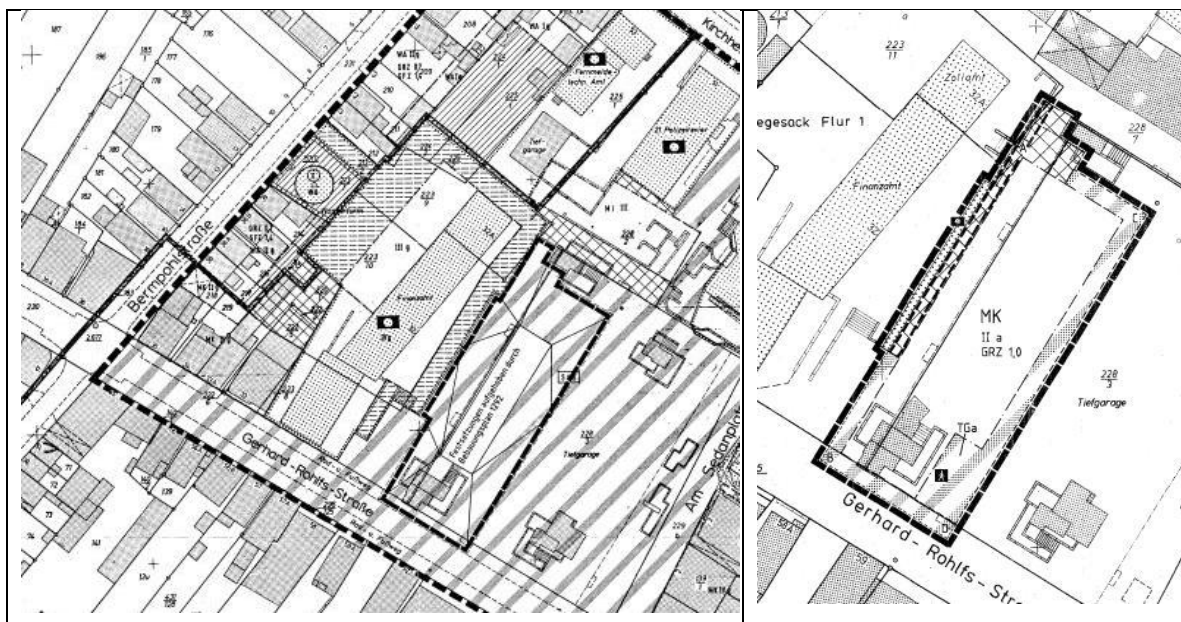


Abbildung 3: Ausschnitte aus dem Bebauungsplan 1560 und 1292

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt in einem innerstädtischen Quartier in der Vegesacker Fußverkehrszone im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils und grenzt direkt an den Sedanplatz, einen der bedeutendsten Plätze in Vegesack. Das Quartier hat in den letzten Jahren an Attraktivität und Lebendigkeit verloren. Dies liegt einerseits an den Veränderungen der Einzelhandelsstrukturen, durch die es vermehrt zu Leerständen in den gewerblich genutzten Erdgeschosszonen kommt, andererseits an den monofunktionalen Nutzungen (überwiegend Büro- und Verwaltung) am Sedanplatz, durch die der Platz und die umliegenden Bereiche vor allem außerhalb der Geschäftszeiten in den Abendstunden und am Wochenende (ausgenommen während der Wochenmarktes) verwaist sind.

Ziel der Planung ist die Aktivierung des urbanen Potenzials des Sedanplatzes und des umliegenden Quartiers. Durch eine mehrgeschossige Wohn- und Geschäftsbebauung wird der Sedanplatz eine entsprechend bessere räumliche Fassung erhalten und durch die Mischung unterschiedlicher Nutzungen und gastronomischer Angebote sollen der Sedanplatz, die Fußverkehrszone und das umliegende Quartier Belebung erfahren und aufgewertet werden.

Durch die geplanten Wohnnutzungen wird der Bedarf nach Wohnraum gedeckt und gleichzeitig eine Belebung des Standortes auch außerhalb der Geschäftszeiten erzielt. Mit den geplanten Veränderungen wird sich der Standort weiterhin als Teil des zentralen Versorgungsbereichs mit zusätzlichem Wohnangebot präsentieren.

Das Vorhaben wird durch die Standortverlegung des Finanzamtes und die Aufgabe der Markthalle möglich. Die Bestandsbauten sind aufgrund der Gebäudestruktur und dem baulichen und energetischen Zustand für eine vorhabenbezogene Umnutzung gänzlich ungeeignet, sodass Neubaumaßnahmen erforderlich sind.

Die Vorhabenträgerin hat die Absicht, das Vorhaben in 3 Bauabschnitten zu realisieren.

- Der 1. Bauabschnitt (Baufeld 1) umfasst den Neubau eines Geschäftshauses mit zwei bis vier Vollgeschossen und erfordert den Abriss des Wohn- und Geschäftshauses an der Gerhard-Rohlfs-Straße 33 und den südlichen Teil des Finanzamtes.
- In einem 2. Bauabschnitt (Baufeld 2) ist der Neubau eines Wohnhauses mit insgesamt 25 Wohnungen auf drei Geschossebenen geplant. Zur Umsetzung dieses Vorhabens ist der restliche Teil des Finanzamtes abzureißen.
- Der 3. Bauabschnitt (Baufeld 3) erfasst die Markthalle, die durch einen viergeschossigen Neubau mit verschiedenen gewerblichen Einheiten (Gastronomie, Büro, Praxen) und untergeordnet auch Wohnungen ersetzt werden soll. Zum 3. Bauabschnitt gehört auch ein zweigeschossiger Zwischenbau als Verbindung zum Baukörper des 1. Bauabschnittes.

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht insgesamt drei Baukörper vor, die in Kubatur, Höhe und Nutzung unterschiedlich auf die jeweiligen Stadträume reagieren. Dies sichert unter anderem städtebaulich wirksame Raumkanten in Richtung der Fußverkehrszone und des Sedanplatzes.

Der 1. Bauabschnitt (Baufeld 1 - Neubau eines Geschäftsgebäudes) nimmt an der Gerhard-Rohlfs-Straße die vorhandene Raumkante der straßenseitigen Bebauung auf und orientiert sich in der Höhenentwicklung mit vier Geschossen an vorhandenen viergeschossigen Bebauungen am Sedanplatz und an der Gerhard-Rohlfs-Straße. Auf der Rückseite des Baukörpers erfolgt eine Abstufung zu einem zweigeschossigen Baukörper, um verträglich zwischen den kleinteiligen und niedrigeren Bebauungen der Bempohlstraße und der Neubebauung zu vermitteln. Der Zugang zu dem Geschäftsgebäude erfolgt über die Gerhard-Rohlfs-Straße.

Der 2. Bauabschnitt (Baufeld 2 - Neubau eines Wohngebäudes) befindet sich im privaten und rückwärtigen Bereich des 1. und 3. Bauabschnittes. Mit nur drei Vollgeschossen und durch die Anordnung der flachgeneigten Dächer bzw. durch Vor- und Rücksprünge im Gebäudekörper, die die Fassade gliedern und kleinteilig wirken lassen, vermittelt der 2. Bauabschnitt verträglich zwischen den kleinteiligen und niedrigeren Bebauungen der Bempohlstraße und der Neubebauung des 1. und 3. Bauabschnittes. Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt über die nordöstliche Erschließung aus der Bempohlstraße, die zu einem Eingangshof im Bereich der Tiefgaragenzufahrt führt. Die gärtnerisch grün gestalteten Freiflächen (Gartenhof) und die Wegeflächen um das Wohngebäude unterstützen den grünen Charakter, der durch die Gärten der Bestandsgebäude erzeugt wird. Das Alleinstellungsmerkmal des Wasserturms bleibt von dem Vorhaben unberührt, da die Neubebauung wie auch schon das Finanzamt heute auf drei Vollgeschosse beschränkt wird. Im Ergebnis wird die geplante Bebauung etwas niedriger als das heutige Finanzamt und ermöglicht dadurch und durch die

stadträumliche Positionierung zukünftig Blickbeziehungen zwischen dem Sedanplatz und dem Wasserturm.

Der 3. Bauabschnitt (Baufeld 3 - Neubau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes) orientiert sich in der Höhenentwicklung mit vier Geschossen an den vorhandenen Bebauungen am Sedanplatz und nimmt die Raumkante der Markthalle auf und sichert damit, dass die Nutzung des Sedanplatzes durch die geplante Bebauung zukünftig nicht eingeschränkt wird. Der Baukörper des 3. Bauabschnittes wirkt als Eckbebauung nicht nur am Sedanplatz, sondern auch an der Gerhard-Rohlf's-Straße. Die stadträumlich wichtige Ausbildung der Ecksituation wird durch eine Überhöhung des 3. Bauabschnittes an dieser Stelle betont. In der Gerhard-Rohlf's-Straße trifft der Baukörper des 3. Bauabschnittes auf den Baukörper des 1. Bauabschnittes. Während der 1. Bauabschnitt die vorhandene Raumkante der straßenseitigen Bebauung in der Gerhard-Rohlf's-Straße aufnimmt, bildet der Gebäudekörper des 3. Bauabschnittes einen Rücksprung zu dieser Raumkante aus, um den Übergang zwischen Fußverkehrszone und Sedanplatz stadträumlich zu inszenieren. Durch die Anordnung der Giebel der flachgeneigten Dächer zum Sedanplatz wird die Fassade gegliedert. Die dadurch anmutende Kleinteiligkeit harmonisiert mit den ebenfalls kleinteiligen Bebauungen am Sedanplatz bzw. der Gerhard-Rohlf's-Straße. Der Zugang zu den Gewerbe- und Geschäftsbereichen erfolgt über den Sedanplatz, der Zugang zu den Wohnungen erfolgt über den rückwärtig gelegenen Gartenhof. Unter Teilen des 3. Bauabschnittes befindet sich eine öffentliche Tiefgarage, die unter dem Sedanplatz liegt. Der bestehende Zugang zur Tiefgarage wird in die Neubebauung integriert und die dauerhafte Funktion wird auch zukünftig gewährleistet. Auf der untersten Ebene der Tiefgarage befindet sich eine ehemalige Zivilschutz-Mehrzweckanlage, die unter Denkmalschutz gestellt ist. Auswirkungen auf das denkmalgeschützte Bauwerk sind nicht zu erwarten.

Die Architektur der Gebäude orientiert sich an der umliegenden städtischen Bebauung. Die Gebäude werden durch ruhige, gegliederte und symmetrische Lochfassaden gekennzeichnet. Die unaufgeregten Fassaden lenken den Fokus auf den öffentlichen Raum und das städtische Leben. Kleinere Vor- und Rücksprünge tragen zur Gliederung der Baukörper bei und nehmen die Kleinteiligkeit der Umgebung auf. Unterschiedlich ausgebildete Dachformen (Giebel- und traufständig, Flachdach) tragen dazu bei, die Neubauten in die heterogene Dachlandschaft der Umgebung einzufügen. Insgesamt wird mit den 3 Bauabschnitten eine oberirdische Bruttogeschossfläche von ca. 5.082 m² erreicht.

Zur Umsetzung der geplanten Absichten ist eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich, da die Ziele aus dem bestehenden Planungsrecht nicht entwickelt werden können. Diese soll durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgen.

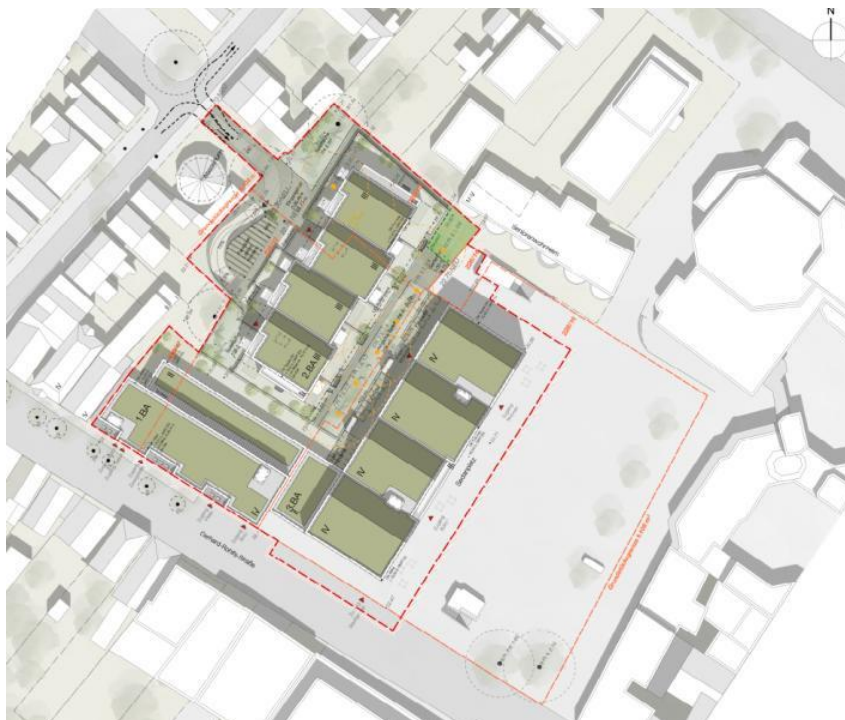


Abbildung 4: Lageplan Vorhaben (Quelle: Hilmes Lamprecht Architekten BDA, Rembertistraße 1, 28203 Bremen)

Freiraumkonzept und Kinderspiel

Neben einer Dachbegrünung sind im Plangebiet begrünte Freiflächen, Spielplätze und die Anpflanzung neuer, auch großkroniger Bäume vorgesehen. Der Anteil der Grün- und Versickerungsflächen gegenüber der Bestandssituation des Plangebiets wird damit deutlich erhöht. Die Spielplätze sind im direkten Anschluss an die Wohnanlage vorgesehen. Über die Zuwegung aus der Bempohlstraße wird ein wohnungsnaher Spielplatz auch öffentlich zugänglich sein.

4. Vereinbarkeit mit Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, § 1 Abs. 4 BauGB

Der vorliegende Bebauungsplan ist mit der Raumordnung vereinbar. Nicht nur wegen der Kleinräumigkeit, sondern auch und gerade wegen der vorgesehenen Nutzungsarten auf bereits beplanten und (überwiegend / teilweise) bebauten Innenbereichsflächen weist der vorliegende Plan keine Raumbedeutsamkeit auf

5. Planungsverfahren

Die Sedanplatz Projekt GmbH & Co. KG hat einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt und die Planunterlagen vorgelegt.

Das Grundstück Gerhard-Rohlf's-Straße 33 (Wohn- und Geschäftshaus) befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin, das Grundstück des Finanzamtes Gerhard-Rohlf's-Straße 32 wird durch die Vorhabenträgerin von der Stadtgemeinde erworben und für das Grundstück der Markthalle Gerhard-Rohlf's-Straße 31 bis 31a ist die Vorhabenträgerin Erbbauberechtigte. Erbbaurechtsgeberin ist die Stadtgemeinde Bremen.

Mit Realisierung der Vorhabenplanung wird einer bereits bebauten Fläche eine neue Nutzung zugeführt. Die Planung stellt damit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar und dient einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, die auf eine Begrenzung des Freiflächenver-

brauchs abzielt. Sie ermöglicht Investitionen zur Schaffung von Wohn- und Geschäftsgebäuden mit gastronomischen Angeboten. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt daher auf Grundlage des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren („Bebauungsplan der Innenentwicklung“). Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, da sich das Plangebiet in einem von Siedlungstätigkeit geprägten Gebiet der Stadt befindet und die Grundfläche nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m² im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB beträgt.

Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) bzw. nach Landesgesetz erfordern und bereitet diese auch nicht vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter 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.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verbunden sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die überbaubare Grundstücksfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Dies ist hier der Fall, so dass keine Ausgleichsverpflichtung besteht. Hiervon unberührt bleiben die Kompensationsverpflichtungen nach den landesrechtlichen Regelungen (u.a. Bremer Baumschutzverordnung sowie das Artenschutzrecht).

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Das im Plangebiet zulässige konkrete Bauvorhaben mit den vorgesehenen Nutzungen wird durch Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 116 bestimmt. In diesem wird kein Baugebiet gemäß BauNVO festgesetzt, sondern die Art der baulichen Nutzung nach Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen abschließend bestimmt. So sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgende Nutzungen zulässig:

Im Baufeld 1 sind zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,

Im Baufeld 2 sind zulässig:

- Wohngebäude

Baufeld 3 sind zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss

In den Baufeldern 2 und 3 sind Stellplätze in Tiefgaragen zulässig und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind in allen Baufeldern zulässig.

Für die Berufsausübung freiberuflicher Tätigkeiten und solche Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in allen Baufeldern Räume nach § 13 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Mit der Zulässigkeit der oben genannten Nutzungen und Gebäude (die Mischung der Nutzungen entspricht dem zentralen Versorgungsbereich) können im Plangebiet die der Vorhabenplanung entsprechenden Nutzungen realisiert werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine für jedes Baufeld festgesetzte Grundflächenzahl als Höchstmaß bestimmt.

1. Bauabschnitt/Baufeld 1	GRZ 1,0
2. Bauabschnitt/Baufeld 2	GRZ 0,8
3. Bauabschnitt/Baufeld 3	GRZ 1,0

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 1,0 entspricht der kerngebietstypischen Nutzung sowie dem urbanen Charakter des Gebietes, das im Plangebiet und im Umfeld durch den Bestand von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur geprägt ist. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1560 setzt entlang der Gerhard-Rohlf's-Straße und dem Sedanplatz bereits Kerngebiete fest. Im Plangebiet ist der Bereich der Markthalle durch den Bebauungsplan Nr. 1292 als Kerngebiet festgesetzt. Im Baufeld 2 werden die Freiflächenanteile berücksichtigt. Daher ist hier eine Grundflächenzahl von 0,8 ausreichend. Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO mit 1,0 für ein Kerngebiet und 0,8 für ein urbanes Gebiet können hier angesetzt werden, weil es sich um einen innerstädtisch verdichteten Standort handelt und durch bauordnungsrechtliche Vorschriften gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Als weiteres Steuerungsinstrument des Maßes der baulichen Nutzung werden die zulässige Anzahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Oberkante der Gebäude über NHN festgesetzt. In dem zur Gerhard-Rohlf's-Straße ausgerichteten Baufeld wird auch eine Traufkante über NHN festgesetzt. Diese Festsetzungen werden ebenfalls aus der Objektplanung abgeleitet und erfassen das größte Höhenmaß des jeweiligen Bauabschnittes bzw. Baufeldes. In den Baufeldern 1 und 3 (Ausrichtung zur Fußverkehrszone und Sedanplatz) sind die Geschosshöhen zwingend einzuhalten, ebenso im rückwärtigen Bereich des Baufeldes 1. So wird mit der Festlegung der Geschosshöhen die räumliche Auswirkung der Kubatur des Vorhabens aus städtebaulichen Gründen gesichert. Als Oberkante baulicher Anlagen wird bei Flachdächern die Attika und bei geneigten Dächern die Firsthöhe herangezogen. Der Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist über Normalhöhennull (NHN). Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass bei der Höhenermittlung der baulichen Anlagen im Plangebiet jeweils von der gleichen Bezugsgröße ausgegangen wird.

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe durch technische Aufbauten zugelassen werden, wenn die Überschreitung nicht mehr als 2 Meter beträgt und die Anlagen einen Abstand von 1,5 m zur Gebäudekante des obersten Geschosses einhalten und das Stadtbild durch die Aufbauten nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere

soll mit dieser Festsetzung verhindert werden, dass aus der Fußverkehrszone technische Aufbauten wahrgenommen werden.

Im Baufeld 1 und 3 ist die Geschosshöhe mit mindestens 4,00 m in den Erdgeschossen auszubilden. Diese Festsetzung sichert den öffentlichen und einladenden Charakter der Erdgeschosszonen und sichert eine gewisse Nutzungsflexibilität.

3. Baugrenzen, Baulinien, Bauweise

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Die Baulinien sichern die Raumkanten zur Gerhard-Rohlf's-Straße und zum Sedanplatz und sind aus dem Vorhabenplan abgeleitet. In den überwiegenden Teilen des Plangebietes wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da zur städtebaulichen Steuerung kein Erfordernis besteht.

Ausgenommen davon wird im Baufeld 1 eine geschlossene Bauweise, wie es auch der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1560 vorsieht, festgesetzt. Damit soll die geschlossene, raumbildende Bebauungsstruktur an der Gerhard-Rohlf's-Straße fortgeführt und gesichert werden. Im rückwärtigen zweigeschossigen Teil des Baufeldes 1 wird durch eine von der Grundstücksgrenze abgerückten Baugrenze Rücksicht auf die vorhandene Bebauung und die nachbarlichen Belange genommen.

Im nordwestlichen Abschnitt des Baufeldes 3 erfolgt ebenfalls die Festsetzung von Baulinien, um hier Raumkanten in Anlehnung an die vorhandene Kubatur der Markthalle zu sichern.

Um die städtebauliche Konzeption umzusetzen, sind folgende Abweichungen (Textliche Festsetzung Nr. 4) zulässig.

- Die Baulinie darf in der obersten Geschossebene im Baufeld 3 für Dachterrassen bis zu einer Tiefe von 2 m und bis zu einer Breite von insgesamt 15 m unterschritten werden.
- Die Baugrenzen dürfen für Balkone und Terrassen im Baufeld 2 um maximal 3,0 m überschritten werden.

Die Einhausung der Mülltonnenstandplätze im Bereich der Tiefgaragenzufahrt wird durch eine Baugrenze gesichert.

4. Erschließung, Stellplätze, Verkehrsflächen, Nebenanlagen

Bestandsituation und Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird im Nordwesten über eine Zufahrt an der Bempohlstraße erschlossen. Diese Erschließung erfolgt bereits jetzt in der Bestandsituation und dient der Erschließung der Stellplätze des Finanzamtes. Die Zufahrt dient künftig der Erschließung der neuen Tiefgarage unter dem Wohngebäude in Baufeld 2 und gleichzeitig der fußläufigen Erschließung des Wohngebäudes.

Die bestehende Zufahrt an der Bempohlstraße wurde hinsichtlich der Anforderungen, die sich aus dem geplanten Vorhaben ergeben, geprüft. Der entsprechende Grundstücksbereich besitzt eine Breite von 5,0 Meter und ist demnach für die Herstellung von zwei getrennten Pkw-Fahrspuren, sowie einem danebenbefindlichen Fuß- und Radweg nicht geeignet. Von den Fahrstreifen getrennte Nebenanlagen sind nicht erforderlich, da es sich um eine Zufahrt und nicht um eine öffentliche Straße handelt. Die Zufahrt wird jedoch so bemessen, dass im vorderen Bereich der Zufahrt der Begegnungsfall zweier PKW möglich ist. Hinsichtlich des geringfügigen Pkw-Verkehrs dient die Zufahrt ohnehin ausschließlich der gemeinsamen Zu- und Abfahrt einer Mittelgarage (§ 1 Absatz 8, Nummer 2 BremGarV). Gem. § 2 Absatz 4 BremGarV sind getrennte Zu- und Abfahrten allerdings nur für Großgaragen erforderlich. Bei

der Geringfügigkeit der Pkw-Verkehre kann von einer gemeinsamen Nutzung durch Radfahrende und zu Fuß Gehende ausgegangen werden. Alle erforderlichen Maßnahmen zur Verbesserung der Sichtverhältnisse im Bereich der Überfahrt zur Bempohlstraße, sowie die Anfahrbarkeit des Grundstückes durch das Bemessungsfahrzeug werden sichergestellt.

Die Gerhard-Rohlf's-Straße ist bis zur Kreuzung der Bempohlstraße befahrbar und geht dann in eine Fußverkehrszone über. Über diese Verbindung sind das Plangebiet und der Sedanplatz fußläufig erschlossen. Somit ist für die Erschließung des Plangebietes kein Ausbau weiterer öffentlicher Straßenverkehrsflächen notwendig. Der im Plangebiet gelegene Teil der Fußverkehrszone am Sedanplatz wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

In den Gebäuden der Baufelder 1 und 3 sind gewerbliche Einheiten und im Baufeld 3 unter anderem auch gastronomische Einrichtungen geplant. Die dafür notwendige verkehrliche Infrastruktur zur Anfahrbarkeit und Belieferung wird über die Gerhard-Rohlf's-Straße bzw. über den Sedanplatz gesichert. Lieferzeiten werden an die späteren gewerblichen Mieter weitergegeben. Eine zeitliche Einschränkung des Lieferverkehrs wird über das Straßenverkehrsrecht (Beschilderung) vorgenommen.

Stellplätze

Die Anzahl der Pflichtstellplätze und öffentlichen Besuchsstellplätze für die angedachten Nutzungen sind unter Anwendung des MobBauOG zu bemessen. Die Pflicht- und Besuchsstellplätze für Fahrräder werden – auf Basis des MobBauOG – für alle drei Bauabschnitte überwiegend auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen. Stellplätze für Pkw sind nur in Tiefgaragen zulässig (Textliche Festsetzung Nr. 1).

Unter dem Sedanplatz und der Markthalle befindet sich eine öffentliche Tiefgarage, die über eine Zufahrt von der Straße Kirchheide angefahren wird. Zugänge befinden sich an den Stirnseiten der Markthalle, auf dem Sedanplatz und im Stadthaus. Die öffentliche Tiefgarage hat 366 Stellplätze und ist von 7.00 bis 02.00 Uhr täglich geöffnet. Ein Verlassen der Tiefgarage mit dem Pkw über die Zufahrt der Kirchheide oder fußläufig über die Zugänge ist auch außerhalb der Öffnungszeiten möglich.

Die geforderte Anzahl an Pkw-Pflichtstellplätzen für das 1. Baufeld (Gewerbe, Büros) werden in der Tiefgarage des 2. Baufeldes nachgewiesen. Die Pkw-Pflichtstellplätze des 2. Baufeldes (Wohngebäude) werden in der dort geplanten Tiefgarage realisiert, die über eine Zufahrt mit Anbindung an die Bempohlstraße erschlossen wird. Die Umsetzung wird im Grundbuch gesichert. Die geforderte Anzahl an Pkw-Pflichtstellplätzen für das 3. Baufeld (Gewerbe, Büros, Wohnen) soll überwiegend in der öffentlichen Tiefgarage unter dem Sedanplatz und teilweise in der Tiefgarage unter dem 2. Baufeld erfüllt werden. Hierzu erfolgt eine öffentlich-rechtliche Absicherung.

Damit ist sichergestellt, dass die künftigen Bewohnenden private Stellplätze nutzen können und nicht in den öffentlichen Raum ausweichen müssen.

Alle Fahrrad-Pflichtstellplätze werden in Baufeld 1, 2 und 3 auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen. Im Baufeld 2 wird ein Teil der Stellplätze in der Tiefgarage angeordnet. In den Baufeld 1 werden die Fahrradstellplätze im Erdgeschoss vorgesehen; im Baufeld 3 liegen diese auf der Gebäuderückseite. Besuchsstellplätze sind direkt an den Eingängen zum Sedanplatz und zur Gerhard-Rohlf's-Straße angeordnet.

Mobilitätskonzept

Folgende Maßnahmen entsprechend dem Mobilitäts-Bau-Ortsgesetz (MobBauOG) sind vorgesehen:

- Angebot an Stellplätzen für Lastenräder / Fahrradanhänger
- E-Ladestationen für elektrobetriebene Fahrräder werden in der Tiefgarage der Wohnanlage in Baufeld 2 vorgesehen
- ÖPNV – Zeitkarten

Nebenanlagen, Müllstandorte:

Das Entsorgungskonzept sieht vor, dass die Müllgefäße der 1. und 3. Baufeldes innerhalb des Gebäudes gelagert werden und durch die Hausmeister/Mieter an den entsprechenden Abholtagen an die Straße auf öffentlichen Grund abgestellt werden. Die Müllgefäße des 2. Baufeldes werden im Innenhofbereich entlang der Pkw-Rampe aufbewahrt (Verbau/Einhauung) und ebenfalls an den hierfür festgelegten Abholtagen durch die Bewohnenden des Hauses in die Zufahrt von der Bempohlstraße gebracht. An der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes werden keine Änderungen vorgenommen und die Abholbedingungen der Stadtreinigung werden berücksichtigt, sodass die Abfallentsorgung sichergestellt ist.

5. Örtliche Bauvorschriften

Werbeanlagen sind der Fassadengestaltung unterzuordnen. Innenbeleuchtete Kastenwerbung ist nur in Form von Einzelbuchstaben oder Logos nicht höher als 2 Meter zulässig. Mit dieser Bauvorschrift soll ein vertragliches Stadtbild gesichert werden.

6. Ver- und Entsorgung, Entwässerung

Die Ableitung des Schmutzwassers sowie die Entwässerung des Plangebietes erfolgt über ein Trennsystem mit Kanälen. Das Plangebiet ist durch bestehende öffentliche Kanäle erschlossen.

Schmutzwasser

Die vorhandene Kanalflur steht für die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers zur Verfügung.

Regenwasser

Das Grundwasser steht bei etwa 0,8 m NN an. Der Flurabstand kann mit mittleren 22 m angegeben werden. Die Abschätzung der Versickerungseignung des Untergrundes erfolgt anhand der Beurteilung der Durchlässigkeit der abgelagerten Schichten in den oberen 5 m unter Geländeoberkante und des Flurabstandes (mind. 1 m Filterstrecke). Der Untergrund weist einen ausreichenden Flurabstand auf und auch die Durchlässigkeit der Sedimente lässt eine Versickerung von Regenwasser zu ($10^{-6} \text{ m/s} < k_f < 10^{-3} \text{ m/s}$). Insgesamt ist der Untergrund daher als zur Versickerung von Oberflächenwasser geeignet einzustufen. Bei starker Grundwasserneubildung, wie z.B. Starkregenereignissen oder langanhaltenden Regenfällen, kann es sein, dass sich Schichtenwasser auf den geringdurchlässigen Schichten bildet und zu Staunässe führt. (Auskunft Geologischer Dienst für Bremen, 27.07.2022) Zur schadlosen Oberflächenentwässerung sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Dachbegrünung zur Regenrückhaltung und Verdunstung,
- Regenwasser von unbelasteten Dachflächen (Kategorie D) wird über eine Rigolenversickerung dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt.
- Regenwasser von nichtbefahrenen Wege- und Pflasterflächen (Kategorie VW1) wird nach Möglichkeit über die belebte Bodenzone (Muldenversickerung) örtlich versickert. Falls dies aus Platzgründen örtlich nicht möglich ist, wird das überschüssige Wasser nach entsprechender Vorbehandlung einer Rigolenversickerung zugeführt.

- Aufgrund des großen Abstands von GOK Gelände bis zum Grundwasserleiter (ca. 20m anstehende Sande) ist ein ausreichender Schutz des Grundwassers gegeben.
- Anlage von Mulden in den Pflanz- und Rasenflächen zur Aufnahme von stärkeren Ereignissen, Versickerung über belebte Bodenzone,
- Überflutungsnachweis wird im Zuge der Entwässerungs-/Höhenplanung Entwässerungsbauanträge erbracht.

Versorgungsleitungen:

Im Plangebiet sowie entlang der Bempohlstraße und der Gerhard-Rohlf's-Straße sind verschiedene Versorgungsleitungen vorhanden. Darüber hinaus ist mit davon abzweigenden Hausanschlüssen zu rechnen. Die Leitungen und dessen Schutz sind bei der Errichtung des Vorhabens zu berücksichtigen. Die auf dem Plangebiet vorhandenen Telekommunikationsleitungen der EWE Netz GmbH werden in Abstimmung mit der Leitungsträgerin verlegt.

Brandschutz:

Zufahrten sind über die Bempohlstraße, die Gerhard-Rohlf's-Straße und die Fußgängerzone möglich. In der Gerhard-Rohlf's-Straße sind zudem optional Bewegungsflächen für den Rettungseinsatz über Drehleitern möglich.

7. Immissionsschutz

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse definieren sich unter anderem ebenso über Immissionen (Geruch und Lärm). Im Plangebiet selbst sind neben Wohnungen ebenso gewerbliche Räume sowie gastronomische Angebote geplant.

Von dem Lieferverkehr der gewerblichen Nutzungen und der Gastronomie können kurzzeitig Geräuschemissionen ausgehen, welche jedoch durch die Festlegung von Lieferzeiten zeitlich begrenzt werden. Potentielle Lärmwirkungen durch den Betrieb der Gastronomie werden im zugehörigen Genehmigungsverfahren geprüft.

Die Gebäude im Plangebiet werden nach neuestem technischem Standard errichtet, neben Lüftungsanlagen werden ebenso Luft-Wärme-Pumpen errichtet. Von Luftwärmepumpen können tieffrequente Schallwellen ausgehen, die einen relativ großen Einwirkungsbereich haben, sich zudem überlagern und als Folge an einzelnen Orten erhöhte Lautstärken ausbilden können. Die Geräuschpegel befinden sich jedoch im Toleranzbereich für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Es wird darauf verwiesen, dass diese Anlagen dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienen. Für die Beachtung auf nachgelagerter Umsetzungsebene wird an dieser Stelle auf den Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der LAI hingewiesen.

Relevante Mehrverkehre und eine daraus resultierende Zunahme von Lärm wird gegenüber der jetzigen Parkplatzsituation am Finanzamt nicht erwartet. Die Tiefgarage wird nur von den Bewohnern genutzt. Mit gesundheitsgefährdendem Lärm ist nicht zu rechnen. In der Tiefgarage im 2. Baufeld sind max. 25 Einstellplätze vorgesehen. Alle weiteren Stellplätze in Bau-feld 1 und 3 werden in der öffentlichen Tiefgarage nachgewiesen. Ohnehin wird durch die künftige Mehrnutzung von E- Mobilität die Geräuschkulisse deutlich reduziert werden. In einer fachlichen Stellungnahme zur Verkehrserzeugung (*1komma2, Studio für integrierte Verkehrsplanung Christian Scheeler, Chodowieckistraße 20, 10405 Berlin, Stand 13.02.2023*) wurden die zu erwartenden Verkehre durch das Wohngebäude in Bau-feld 2 ermittelt und der bestehenden Verkehrsbelastung gegenübergestellt. Die Gegenüberstellung zeigt, dass im

Vergleich zur bestehenden Nutzung kein wesentlicher Mehrverkehr durch die neue Nutzung zu erwarten ist. Die vorhandenen Straßen können den Verkehr aufnehmen. Darüber hinaus ist durch Maßnahmen zur Förderung einer nachhaltigen Mobilität sowie durch die allgemeine Trendentwicklung der Verkehrswende von einem geringeren Kfz-Verkehrsaufkommen in den nächsten Jahren auszugehen.

Der Straßenverkehrslärm hat nach Lärmkartierung 2017 aufgrund der Fußverkehrszone eine sehr untergeordnete Rolle.

Konflikte zwischen der künftigen Wohnbebauung und dem Wochenmarkt sind nicht zu erwarten, da das dreigeschossige Wohngebäude (2. Baufeld) durch den viergeschossigen Baukörper des 3. Baufeldes vom Sedanplatz abgeschirmt wird. In diesem Gebäude sollen vorrangig gewerblichen Nutzungen entstehen, Wohnnutzungen sind nur untergeordnet geplant. Darüber hinaus gibt es mit der bestehenden Seniorenwohnanlage bereits vorhandene und genehmigte Wohnnutzungen am nördlichen Rand des Sedanplatzes.

Am Sedanplatz befinden sich zwei Mobilfunkanlagen mit den Standortbescheinigungsnummern 021216 und 020921. Seitens der Betreiber dieser Mobilfunkanlagen bestehen gegen die Planung keine Einwände, eine Wohnbebauung kann in der Nähe der zwei Mobilfunkanlagen zugelassen werden. Die Sicherheitsstandards und Grenzwerte für eine sichere Nutzung des Mobilfunks werden in der vorliegenden Planung gewährleistet. Das Bundesamt für Strahlenschutz hat festgestellt, dass von elektromagnetischen Feldern bei Einhaltung der Grenzwerte keine gesundheitlichen Risiken ausgehen.

8. Klimaschutz/Energieeinsparung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Die Pläne sollen auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz entwickelt werden (§ 1 Abs. 5 BauGB). Der vorliegende Bebauungsplan trifft Festsetzungen zum Einsatz von Photovoltaikanlagen auf den Dächern.

Alle geeigneten Dachflächen in den Baugebieten müssen vollumfänglich mit Photovoltaik-Anlagen besetzt werden; auf dem Baugrundstück muss die mit Photovoltaik-Anlagen belegte Fläche mindestens 55 % der Gesamtbruttodachfläche betragen.

Die Erfordernisse des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) werden im Zuge des Vorhabens umgesetzt. Die Wärmeenergieversorgung der neuen Gebäude erfolgt ausschließlich regenerativ und damit CO₂ neutral. Die Gebäude werden durch Luft-Wärmepumpen beheizt, so wird komplett auf fossile Brennstoffe verzichtet. Die Pumpe gewinnt ihre Energie aus der Umwelt und erfüllt damit die Nutzung von erneuerbaren Energien in Form der Nutzung von Umweltwärme gemäß § 37 GEG. Insbesondere ist vorgesehen, die Gebäude als BEG-Effizienzgebäude 55 zu errichten.

Die im Konzept integrierten Maßnahmen zum Klimaschutz und der Energie (Photovoltaik, Wärmepumpe und energetischer Gebäudestandard) werden im Durchführungsvertrag verankert.

9. Altlasten / schädliche Bodenveränderungen

Für das Plangebiet sind dem Referat Bodenschutz bisher keine Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen bekannt geworden. Es liegen jedoch Hinweise auf altlastenrelevante Vornutzungen (Bauunternehmen, Baugeschäft, Baugesellschaft, Farben- und Lackhandel) vor, die zu Boden- oder Grundwasserverunreinigungen geführt haben könnten. Die Nutzung „Farben- und Lackhandel“ ist nach der Bremer Branchenklassifizierung für den Zeitraum

1925 - 1974 der Klasse „4“ (hohes Gefährdungspotential) zuzuordnen. Nach weiterer Überprüfung liegen für das Plangebiet keine Hinweise oder Erkenntnisse vor, die einen Konflikt mit der geplanten Nutzung besorgen lassen. Weitere historische Recherchen sind daher nicht erforderlich und voraussichtlich auch nicht zielführend. Aus Sicht der Bodenschutz- und Altlastenbehörde bestehen keine Einwände mehr.

Die Geländehöhe des Plangebietes liegt bei etwa 23 m über NHN. Dem geologischen Dienst für Bremen liegen keine Informationen zu flächenhaften Auffüllungen vor. Es ist jedoch aufgrund der Bohrprofile, welche an der Oberfläche eine geringmächtige sandige, anthropogen aufgebraute Auflage aufweisen, davon auszugehen, dass ortsübliche Auffüllungen vorgenommen wurden. Oberflächennah liegen überwiegend nichtbindige Bodenarten vor mit mittlerer bis guter Tragfähigkeit lagernd über bindigen Bodenarten mit großem Kornspektrum und steifer bis halbfester Konsistenz. Diese Schichten weisen eine mittlere Tragfähigkeit auf. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlage von geothermischen Installationen für die Gebäudebeheizung und -kühlung hydrogeologisch vor Ort möglich ist.

10. Kampfmittel und Bodendenkmäler

Für das Plangebiet gibt es keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Plangebiet auftreten können. Aus diesen Gründen sind die Erd- und Gründungsarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten bei den Erdarbeiten unbekannte Metallteile oder verdächtige Verfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und die Polizei Bremen (ZTD 14) Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

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

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

11. Baudenkmale

Das Objekt Gerhard-Rohlf's-Straße 32 (Finanzamt) in Vegesack wurde vom Landesamt für Denkmalpflege bereits 2009 als besonders erhaltenswert eingestuft. Es ist jedoch festzustellen, dass die Bestandsbauten aufgrund der Gebäudestruktur und des baulichen und energetischen Zustands für eine Umnutzung zu Wohnzwecken gänzlich ungeeignet sind, sodass Neubaumaßnahmen erforderlich sind.

Im Plangebiet befindet sich zudem die gem. § 2 Bremisches Denkmalschutzgesetz geschützte ehemalige Zivilschutzanlage unter dem Sedanplatz. Bei Abbruch- und Bauarbeiten wird diese Anlage vor jeglichem Schaden geschützt. Ebenso verhält es sich mit dem ehemaligen Wasserturm in der Bempohlstraße 40. Auch dieses Objekt steht gem. § 2 BremD-SchG unter Denkmalschutz. Es wurde bereits 1980 als ein für Vegesack einzigartiges technisches Denkmal eingestuft.

Es ist darauf hinzuweisen, dass das geplante Vorhaben mit dem Gestaltungsgremium unter Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege abgestimmt wurde. Die Tiefgaragenzufahrt liegt im Bereich der jetzigen Zufahrt zum Finanzamt, insofern liegt hier bereits eine Vorbelastung durch ein- und ausfahrende Verkehre vor. Alternativen für die Tiefgaragenzufahrt gibt es sowohl in funktioneller Hinsicht als auch in der Flächenverfügbarkeit nicht. Auch eine

Alternative zur Tiefgarage unter dem Wohngebäude gibt es nicht, da die vorhandenen Tiefgaragen der öffentlichen Nutzung zugewiesen sind und die Bewohnerstellplätze auch aus Sicherheitsgründen der Wohnnutzung direkt zugeordnet werden müssen.

Die Alleinstellung des Wasserturms wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Das geplante Wohnhaus (2. Bauabschnitt) an dem Standort des bisherigen Finanzamtes ist von dem Turm abgerückt, auf drei Vollgeschosse begrenzt und wird mit flachgeneigten Dächern ausgebildet. Der dem Turm gegenüberliegende Teil des bestehenden Finanzamtes ist ebenfalls dreigeschossig und mit einem Walmdach versehen und insgesamt sogar höher als die geplante Neubebauung. Der höhere Baukörper des südlich des Turms gelegenen 1. Bauabschnittes ist in Richtung Wohngebäude und damit auch zum Turm auf 2 Vollgeschosse abgestaffelt. Der 3. Bauabschnitt ist zwar höher als die jetzige Markthalle, wird aber räumlich durch den niedrigeren 2. Bauabschnitt zur kleineren Bebauung in der Bempohlstraße vermittelt bzw. abgeschirmt. Gegenüber dem jetzigen Zustand ergibt somit sich keine Verschlechterung durch den Neubau. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt an dem Standort der bisherigen Zufahrt zum Parkplatz des Finanzamtes und wird nur geringfügig verbreitert. Demgegenüber werden jedoch die bestehenden Parkplatzflächen des Finanzamtes aufgehoben und durch Grünflächen und Aufenthaltsbereiche ersetzt. Zudem bleiben Gehölzbestände im Umfeld des Wasserturms erhalten. Ein Laubbaum (Baum Nr. 3) steht auf der Grenze zum Plangebiet und ist bereits durch die jetzige Zufahrt vorbelastet. Der Baum befindet sich direkt im Bereich der geplanten Einfahrt aus der Bempohlstraße bzw. im Bereich zur Tiefgarage unter Baufeld 2. Da ein langfristiger Erhalt im Sinne des Vermeidungsgebotes durch entsprechende Maßnahmen während der Bauphase angestrebt wird, aber nicht gesichert werden kann, erfolgt vorsorglich ein Ausgleich gemäß Baumschutzsatzung.

12. Hinweise

Der Bebauungsplan enthält Hinweise, die auf weitere Rechtsvorschriften verweisen.

D) Umweltbelange

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor, da die geplante Wohnbebauung der Innenentwicklung dient und diese über eine zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² verfügt. Die Anwendung des § 13a BauGB ist auch möglich, da mit dem Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) bzw. nach Landesgesetz unterliegen, vorbereitet oder begründet wird. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Im Planverfahren 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, abgesehen werden, wenn die festgesetzte überbaubare Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Dies ist bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 116 der Fall, sodass auf eine Umweltprüfung verzichtet wurde.

Gleichwohl werden die für die geplante Bebauung relevanten Belange des Umweltschutzes nachfolgend dargestellt. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zu kompensieren. Hiervon unberührt bleiben die Kompensationsverpflichtungen nach den landesrechtlichen Regelungen (u.a. Bremer Baumschutzverordnung sowie das Artenschutzrecht).

1. Planungsvorgaben und Schutzgebiete

Das Landschaftsprogramm Bremen, Teil Stadtgemeinde Bremen (Lapro 2015) benennt für das Plangebiet folgende Ziele und Maßnahmen für den Naturschutz und die Landschaftspflege:

Im Plan 1 'Ziel- und Maßnahmenkonzept' wird das Plangebiet als Bereich allgemeiner Bedeutung ausgewiesen – in der Unterkategorie einer Zentrumsbebauung, Gemeinbedarf, Sonderbauflächen mit gewerblichem Schwerpunkt (dargestellt aufgrund der geplanten Nutzungen gem. Flächennutzungsplan 2015). Straßenparallel ist in Verlängerung der Lindenstraße auch an der Gerhard-Rohlf's-Straße eine Baumreihe herausgestellt.

Nach dem Plan 2 'Maßnahmen Erholung und Landschaftserleben' werden keine speziellen Ziele aufgezeigt, hervorgehoben als Einzelelement mit besonderem Identifikationswert ist der unmittelbar angrenzende Vegesacker Wasserturm. Der Sedanplatz ist als Erholungsfläche dargestellt (Kleinflächige Grünanlage, Stadt- und Kinderspielflächen) und auch die straßenparallele Baumreihe ist als Landschaftselement (Alte Allee, Altbaumreihe) herausgestellt. Ortsteilübergreifenden Grünverbindungen oder Erholungswege hingegen sind nicht im unmittelbaren Plangebiet ausgewiesen.

Auch in Bezug auf das Biotopverbundkonzept (Plan 3) ist die straßenparallele Baumreihe als lineares Vernetzungselement herausgestellt. Im Schutzgebietskonzept (Plan 4) werden für das Plangebiet keine Angaben und Ziele formuliert.

Im Plangebiet und auch im näheren Umfeld befinden sich keine Schutzgebiete. Bäume, die gemäß der Baumschutzverordnung als geschützte Landschaftsbestandteile eingestuft werden, sind eingemessen worden und werden im Weiteren gesondert betrachtet (s.u. und auch im Kap. D 2 Ausführungen zum Bremer Baumschutzverordnung).

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das Gebiet 34 FFH-Gebiet Weser zwischen Ochtmündung und Rekum (DE 2817-370) in einer Entfernung von mindestens 300 m südlich des Plangebietes. Schutzzweck und Erhaltungsziele des tidebeeinflussten Weserunterlaufs, der den Wasserkörper bis MTHW-Linie umfasst und das Ufer stark mit grober Steinschüttung befestigt ist, stellt das Laichgebiet und Larven-/Jungfischauzuchtgebiet für Finte sowie Wanderstrecke für Neunaugen dar. Nachteilige Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet sind nicht zu erwarten, da bei Umsetzung der Planung keine Veränderungen der Habitatbedingungen im FFH-Gebiet ausgelöst werden.

EU-Vogelschutzgebiete sind nur in etwa 1,3 km Entfernung südlich mit dem Gebiet Werderland (DE 2817-401) vorhanden, die durch die Planung ebenfalls nicht betroffen sind. Die Verträglichkeit mit dem Schutzgebietssystem Natura 2000 ist somit gegeben.

Gemäß Bremischer Baumschutzverordnung (BaumSchV) werden Bäume wie folgt berücksichtigt:

Bäume im Lande Bremen werden, außer auf Flächen, die gemäß § 2 Abs. 1 des Bremischen Waldgesetzes Wald darstellen, in dem nachstehend näher bezeichneten Umfang zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt. Geschützt sind: Laubbäume einschließlich Schalenobst grundsätzlich mit einem Stammumfang von mindestens 120 cm, Obstbäume, die keiner erwerbsgärtnerischen Nutzung unterliegen, sowie Bäume der Gehölzarten Ilex (Stechpalme), Taxus (Eibe) und Crataegus (Weiß- oder Rotdorn) mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, Bäume der Gehölzart Salix (Weide) mit einem Stammumfang von mindestens 300 cm sowie als Kopfweiden ausgebildete Bäume der Gehölzart Salix (Weide) mit einem Stammumfang von mindestens 120 cm, Nadelbäume, außer Taxus (Eibe), mit einem Stammumfang von mindestens 300 cm.

Im Plangebiet und auf angrenzenden Flächen stehen Bäume, die eingemessen sind. Auf Grundlage des Baumeinmaßes und der Vorhabenplanung wird der Erhalt der Bäume geprüft. Es ist dennoch von einem Verlust einzelner nach der Baumschutzsatzung geschützter Bäume auszugehen, so dass nach § 6 oder § 7 BaumSchV ein Antrag auf Maßnahmen oder eine Befreiung erforderlich wird.

Gemäß § 9 Abs. 1 BaumSchV sind standortheimische Neuanpflanzungen von Gehölzen als Ausgleich oder Ersatz umzusetzen, um den Funktionsverlust für den Naturhaushalt, das Stadtklima und das Orts- und Landschaftsbild in ausreichendem Maße zu gewährleisten. Nach § 9 Abs. 2 BaumSchV ist die Neuanpflanzung auf der Fläche durchzuführen, auf der der zur Beseitigung freigegebene Baum stand. Sollte dies nicht möglich sein, ist die Neuanpflanzung in räumlicher Nähe dieser Fläche durchzuführen. Dies erfolgt durch Baumanpflanzungen innerhalb des Plangebietes (s. u.).

2. Schutzgüter - Bestand und Auswirkungen der Planung

Fläche und Boden

Es liegen gemäß Geologischem Dienst für Bremen – MARUM Informationen zu Bohrungen aus der Bohrdatenbank Bremen, zudem eine Baugrunderkarte Bremen und das Geologische 3D- Untergrundmodell. Die nachfolgenden Angaben beruhen auf der Stellungnahme des geologischen Dienstes zu diesem Bebauungsplanverfahren.

Die Geländehöhe des Planungsgebietes liegt bei etwa 23 m über NHN. Informationen zu flächenhaften Auffüllungen liegen nicht vor. Die Bohrprofile weisen an der Oberfläche eine geringmächtige sandige, anthropogen aufgebrachte Auflage aus, so dass davon auszugehen ist, dass ortsübliche Auffüllungen vorgenommen wurden.

Der geologische Untergrund besteht oberflächennah in den oberen Dezimetern aus schluffigen Feinsanden mit wechselndem Humusanteil (Mutterboden). Diese nur wenige Dezimeter mächtigen jungen Ablagerungen können auch lokal fehlen, so dass die im Liegenden abgelagerten, feinkörnigen äolischen oder auch fluviatilen holozänen bis weichselkaltzeitlichen sandigen Schichten oberflächennah zu Tage treten. Sie reichen bis in 3 m, maximal bis in 5 m unter Gelände. Diese nichtbindigen feinkörnigen Ablagerungen sind durch Auswaschung der Tone und Schluffe in den oberen Teilen des unterlagernden Geschiebelehms entstanden oder wurden äolisch umgelagert. Der Geschiebelehm ist hier überwiegend schluffig mit einem breiten Korngrößenspektrum bis hin zu kiesigen Anteilen ausgeprägt und reicht bis in etwa 15 m unter Gelände. Zum Liegenden schließen sich pleistozäne Fein- und Mittelsande an, die in der Tiefe in die Mittel- bis Grobsande der frühen Elster-Kaltzeit übergehen. Die Basis der quartären Einheiten wird in etwa 95 m unter Gelände mit dem Übergang zu den schluffig-tonigen Schichten des Tertiär erreicht, welche das obere Grundwasserstockwerk abschließen.

Oberflächennah liegen überwiegend nichtbindige Bodenarten vor mit mittlerer bis guter Tragfähigkeit lagernd über bindigen Bodenarten mit großem Kornspektrum und steifer bis halbfester Konsistenz. Diese Schichten weisen eine mittlere Tragfähigkeit auf.

Vorhabenbedingt kommt es auf der Fläche zu einer Umnutzung des Quartiers mit dem Abriss von Altgebäuden und einer Neubebauung mit Wohn- und Geschäftsnutzungen sowie gastronomischen Angeboten. Gegenüber der Ursprungsnutzung und -bebauung ist mit der Umsetzung der Planung eine Reduzierung der Versiegelungsrate anzunehmen.

Zur Beurteilung der Umweltauswirkungen werden die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne denen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 116 gegenübergestellt, um die wesentlichen Änderungen und relevanten Umweltauswirkungen aufzeigen zu können:

Planrecht	VE 116	Auswirkungen
<p>im westlichen Abschnitt: Bebauungsplan Nr. 1560 „Sedanplatz“:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Verwaltung“ (Finanzamt); zulässig sind 3 Vollgeschosse in geschlossener Bauweise, am Rand nicht überbaubare Flächen (ca. 90% versiegelt) • Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ (100% Versiegelung) • Kerngebiet mit der Zulässigkeit von 4 Vollgeschossen in geschlossener Bauweise (100% Versiegelung) <p>im östlichen Abschnitt: Bebauungsplan Nr. 1292: Kerngebiet mit der Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen und einer GRZ von 1,0 (100% Versiegelung)</p>	<p>Baufelder 1 bis 3 mit Wohn- und Geschäftsnutzungen sowie gastronomischen Angeboten</p> <p>Maximale GRZ 80 %</p> <p>Erhalt eines Einzelbaumes</p> <p>Umsetzung eines Grünordnungskonzeptes einschließlich Festsetzung von Gründächern</p>	<p>Gegenüber dem Planrecht und der bestehenden umfangreichen Bebauung ist von einer Reduzierung der Grundflächenversiegelung auszugehen.</p> <p>⇒ Kein Eingriff</p> <p>Es kommt aber zum Verlust einzelner, nach der Baumschutzsatzung geschützter Bäume, die im Rahmen der Freiraumgestaltung ausgeglichen werden.</p>

Wie die Gegenüberstellung zeigt, werden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine relevanten flächenbezogenen Eingriffe vorbereitet, jedoch kommt es zu Baumverlusten.

Wasser

Gemäß Stellungnahme des Geologischen Dienst für Bremen – MARUM zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan steht das Grundwasser frei bei etwa 0,8 m NN an. Der Flurabstand kann mit mittleren 22 m angegeben werden. Das Grundwasser fließt in südwestliche Richtung mit einem mittleren Gefälle (0,05 % bis 0,5 %). Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse können abweichende Grundwasserstandshöhen auftreten (Stichtagsmessungen, Herbst 2011; Zelle 3474400; 5893600 GK3, EPSG 31467).

Aufgrund eines Flurabstandes (mind. 1 m Filterstrecke) und der Durchlässigkeit der Sedimente ist eine Versickerung von Regenwasser anzunehmen ($10^{-6} \text{ m/s} < k_f < 10^{-3} \text{ m/s}$). Insgesamt wird der Untergrund daher als zur Versickerung von Oberflächenwasser geeignet eingestuft. Bei starker Grundwasserneubildung, wie z.B. Starkregenereignissen oder langanhaltenden Regenfällen, kann es sein, dass sich Schichtwasser auf den geringdurchlässigen Schichten bildet und zu Staunässe (Schichtenwasser) führt.

Mit Umsetzung der vorhabenbezogenen Planung wird die schadlose Oberflächenentwässerung sichergestellt.

Biotopstruktur/Baumbestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Innenstadtbereich, welcher bereits bebaut und weitgehend versiegelt ist. Nur Randflächen im Umfeld des Finanzamtes sind noch unversiegelt, diese werden entweder als Scherrasenflächen genutzt, oder es handelt sich um schmale Baumbeete. Im Rahmen der Plangebietsvermessung wurden durch das Vermessungsbüro Horst die Bäume im Gebiet und angrenzend aufgenommen (vgl. Baumeinmaß (Abb. 5 und 5 a sowie Baumliste (Abb. 6). Insgesamt wurden 27 Bäume aufgenommen, von denen 9 Bäume im Plangebiet bzw. am unmittelbaren Plangebietsrand den Kriterien für den Schutzstatus der Bremer Baumschutzverordnung entsprechen und demzufolge geschützt sind. Hiervon befinden sich 4 Bäume innerhalb des Plangebietes (Baum-Nr. 1, 2, 5 und 7). Weitere eingemessene Bäume (Nr. 3, Nr. 4) grenzen im Westen unmittelbar an das Plangebiet an bzw. ragen mit den Traufbereichen überwiegend in das Plangebiet hinein. Darüber hinaus stehen an der Südostecke des Sedanplatzes zwei weitere markante Laubbäume (Platanen Baum-Nr. 8 und 9).

Weitere Laubbäume geringerer Größe befinden sich zwischen Finanzamt und Markthalle (3 weitere Laubbäume Platanen Baum-Nr. 10, 11, 12) sowie an der Gerhard-Rohlf's-Straße (Robinien Baum-Nr. 17 – 23). Alle Laubbäume stehen in Pflanzbeeten. Die Laubbäume an der Gerhard-Rohlf's-Straße sind gemäß Landschaftsprogramm als zu sichernder Gehölzbestand ausgewiesen.

Auch wurden ergänzend die Bäume an der Bermpohlstraße und dem Zufahrtsbereich aufgenommen, wovon der Ahorn (Baum Nr. 24 in Abb. 5 a) im Kreuzungsbereich zur Kuhlmaystraße ebenfalls gemäß der Baumschutzverordnung geschützt ist. Die zudem ergänzend an der Zufahrt aufgenommenen Bäume (Baum Nr. 25, 26 und 27 in Abb. 5a) unterliegen nicht dem Schutz gemäß der Baumschutzverordnung.



Abbildung 5: Auszug aus Baum-Einmaß (Quelle: Vermessungsbüro Horst 27.07.2020, ergänzt 27.09.2022 und 20.02.2023 NWP)

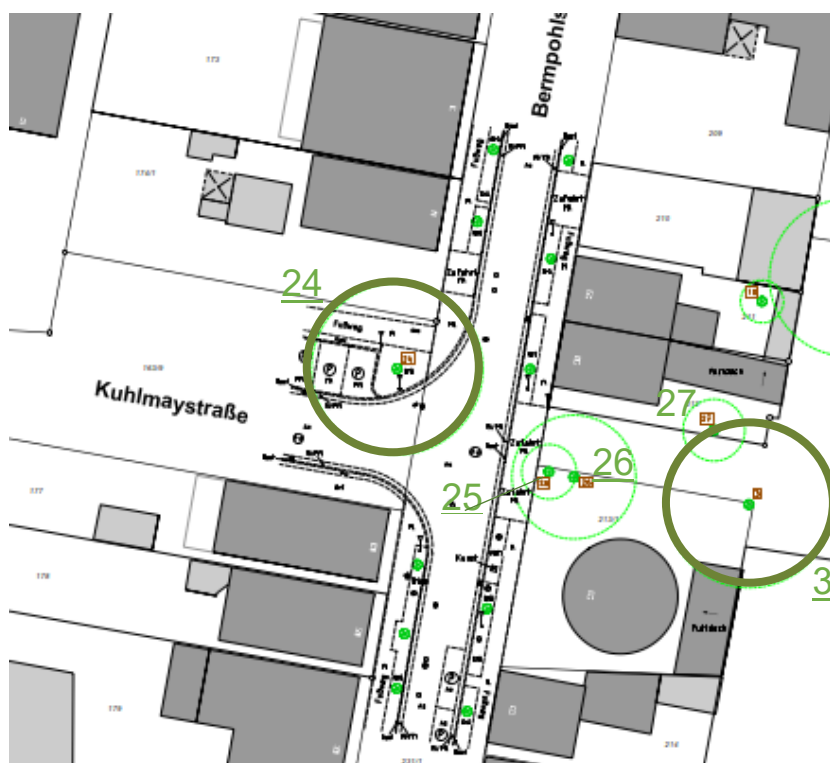


Abb. 5A. Ergänzung der Baumliste um Bereich der Bempohlstraße nach Einmaß Vermessungsbüro Horst (13.03.2023)

Baumliste

Nr	Art	Stammumfang	Kronenradius	Bemerkung	BaumschutzV
1	Linde	1,59	6,6		geschützt
2	Buche	0,90 / 2,17	7,8	2 - stämmig	geschützt
3	Ahorn	1,60	7,0		geschützt
4	Ahorn	1,40	6,3		geschützt
5	Platane	1,57	7,5		geschützt
6	Platane	1,12	7,6		
7	Platane	2,24	7,8		geschützt
8	Platane	1,85	7,6		geschützt
9	Platane	2,19	8,0		geschützt
10	Platane	0,56	3,3		
11	Platane	0,61	3,7		
12	Platane	0,90	5,1		
13	Birne	0,67	1,8		
14	Ahorn	0,80	5,2		
15	Ginko	0,45	1,8		
16	Kirsche	0,47/ 0,76	4,7	mehrstämmig	
17	Robinie	1,15	3,1		
18	Robinie	0,75	2,0		
19	Robinie	0,40	2,2		
20	Robinie	0,85	1,4		
21	Robinie	0,85	1,4		
22	Robinie	1,00	1,9		

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung von neuen Flächenversiegelungen wird eine bereits weitgehend versiegelte, innerstädtische Fläche zur Realisierung eines Vorhabens in Anspruch genommen.

Vordringlich ist zudem unter dem Vermeidungsgrundsatz der Erhalt wertgebender Biotopstrukturen.

So werden neben der Linde im Norden (Baum Nr. 1) auch die außerhalb des Plangebietes stehenden Laubbäume an der Gerhard-Rohlf's-Straße, die Bäume auf den nördlichen Grundstücken, an der Bempohlstraße und im Osten am Sedanplatz (mit den Bäumen Nr. 8 und 9) durch die Planung nicht direkt betroffen und werden erhalten. Um Beeinträchtigungen der Bäume innerhalb der Verkehrsfläche in der Gerhard-Rohlf's-Straße (Bäume Nr. 17 – 23) auszuschließen, sind diese in der Bauphase zu sichern.

Auch die Bäume außerhalb des Plangebietes, die in das Baufeld ragen – insbesondere Baum Nr. 3 und Nr. 4 sowie die nicht der Baumschutzverordnung unterliegenden Bäume Nr. 25, 26 und 27 auf angrenzenden Grundstücken entlang der Zufahrt zur Bempohlstraße – sind vordringlich zu erhalten und zu sichern. Es sind bauseitige Schutzmaßnahmen zur Sicherung der Bäume, zum Schutz vor Schädigungen der oberirdischen Teile sowie des Wurzelraumes und zum dauerhaften Erhalt umzusetzen, ggf. wird eine baumschutzfachliche Baubegleitung erforderlich. Die Regelung der Maßnahmen erfolgt im Durchführungsvertrag.

Die einschlägigen Maßnahmen zum Baumschutz gemäß DIN 18920 und RAS LP4 sind einzuhalten, ebenso wie das Merkblatt für Baumschutz bei Baumaßnahmen (s. Baumschutz in Bremen - Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau).

Unvermeidbare, erforderliche Gehölzfällungen sind gemäß § 39 (5) BNatSchG nur in der Zeit vom 01.10 bis 28/29.02 eines jeden Jahres durchzuführen. Nähere Informationen und Befreiungsmöglichkeiten siehe auch „Fällung und Rückschnitt von Bäumen und Gebüsch in der Zeit vom 01.03 bis 01.10 eines jeden Jahres (Bremen.de).

Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollen Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden.

Ausgleich von Baumverlusten gemäß Baumschutzverordnung Bremen.

Auszugleichen sind drei vorhabenbezogene Baumverluste (Laubbäume) gemäß der Baumschutzverordnung Bremen. Zudem kann auch bei Beachtung der Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen der angrenzenden Bäume eine erhebliche Beeinträchtigung/ Verlust nicht vollständig ausgeschlossen werden. Unvermeidbare Gehölzverluste geschützter Bäume (wie Baum Nr. 3 und 4) sind bei Abgang ebenfalls über die Baumschutzsatzung auszugleichen.

Artenschutz

Gemäß § 44 BNatSchG bestehen bestimmte Schutzvorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten.

Diese Verbote richten sich zwar nicht an die Ebene der Bauleitplanung, sondern untersagen konkrete Handlungen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist allerdings zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorgaben die Umsetzung der Planung dauerhaft hindern.

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind die Verbote des speziellen Artenschutzes für zulässige Vorhaben innerhalb von Bebauungsplan-Gebieten nur anzuwenden, sofern und soweit Arten

des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten betroffen sind¹. Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich deshalb auf diese Artenvorkommen.

Das Gebiet wurde am 21. September 2022 einer artenschutzrechtlichen Kontrolle der Bäume sowie der Gebäude unterzogen. Die nachfolgenden Ausführungen beruhen auf dieser Kontrolle, die artenschutzrechtliche Gebäude- und Gehölzkontrolle ist als Anlage beigefügt.

Die Gebäude (Finanzamt, Markthalle und Wohn- und Geschäftshaus Gerhard-Rohlf-Str. 33) wurden dazu von außen optisch auf Öffnungen im Gebäude sowie Hohlräume und Nester kontrolliert. Für die Inspektion von Spalten und Öffnungen stand ein Endoskop zur Verfügung. Zum Sonnenuntergang erfolgte eine Ausflugkontrolle mit zwei Personen. Des Weiteren wurden die Gehölze auf dauerhaft genutzte Vogelnester (Horste, Krähennester) und Baumhöhlen untersucht, die als Fledermausquartiere geeignet sind.

Im Ergebnis der Untersuchungen und der Ausflugkontrolle der untersuchten Gebäude gab es keine Hinweise auf aktuell besetzte Quartiere von Fledermäusen. Auch gebäudebrütende Vögel sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht von einer Beseitigung der Gebäude betroffen.

In Bezug auf den Artenschutz bzw. der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände kann ein Abriss der Gebäude kurzfristig erfolgen, ohne dass es zu einer Tötung von Vögeln oder Fledermäusen kommt. Der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) wird somit nicht berührt.

Weiterhin kommt es nicht zu einer physischen Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (Fledermaus-Quartiere, dauerhaft genutzte Vogelnester) im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, da keine entsprechende Funktion festgestellt werden konnte.

Auch eine erhebliche Störung im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG liegt nicht vor, da keine Besiedlung mit geschützten Arten festgestellt wurde.

Es bestehen damit zum jetzigen Zeitpunkt keine artenschutzrechtlichen Hindernisse für den geplanten Gebäudeabriss. Bezüglich der Gehölze wurde ebenfalls keine Besiedlung mit geschützten Arten, Fledermäuse oder Brutvögel, festgestellt. Bezüglich des aufgefundenen Singvogelnestes in einem Baum am Finanzamt ist davon auszugehen, dass das Nest nicht dauerhaft genutzt wird. Der artenschutzrechtliche Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) bzw. Nr. 2 BNatSchG (Störung) und Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) wird somit nicht berührt.

Es bestehen in diesem Falle zum jetzigen Zeitpunkt keine artenschutzrechtlichen Hindernisse für vorhabenbezogene Rodungen. Unmittelbar vor Beginn der Fällarbeiten ist eine artenschutzfachliche Kontrolle der Bäume vorzunehmen.

Klimatische Situation

Die klimatische Situation des Vorhabengebietes im Bestand wird im Wesentlichen durch den hohen Versiegelungsgrad des Gebietes bestimmt. Während der Sedanplatz im Plangebiet mit der Markthalle zu 100 % versiegelt ist, gibt es im Bereich der westlichen Anschlussbereiche auch nur wenige Grünflächen und einzelne Bauminselfen, die eine klimatische Ausgleichsfunktion übernehmen können.

Gemäß Darstellung im Landschaftsprogramm Bremen verfügt der Siedlungsbereich im Bereich des Sedanplatzes über eine weniger günstige bioklimatische Situation, während im

¹ Darüber hinaus sind solche Arten zu berücksichtigen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG aufgeführt sind. Eine Rechtsverordnung auf dieser Ermächtigungsgrundlage wurde bislang nicht erlassen.

Westen des Plangebietes der Übergang zu einer günstigen bioklimatischen Situation anschließt. Zudem unterliegt dieser Anschlussbereich auch der Wirkung von Kaltluftströmungen innerhalb der Bebauung.

Insgesamt unterliegt der Bereich gemäß Klimaanpassungscheck folgenden Kriterien:

- Lage innerhalb eines Wirkungsraumes (Siedlungsflächen) mit einer geringen bioklimatischen Bedeutung und wenig günstiger Situation, es grenzen weder übergeordnete Frischluft/Kaltluftbahnen noch Ausgleichsräume übergeordneter Bedeutung an.
- Anschluss an das öffentliche Kanalsystem (Mischnutzung), keine besondere Gefährdung gegenüber Überflutungen aufgrund Topographie oder bei Starkregenereignissen,
- Versickerungsfähiger Untergrund; keine besondere Bedeutung für die Wasserretention; kein Oberflächengewässer im Vorhabengebiet
- Lage außerhalb von Überschwemmungsgebieten,
- Verlust von 7 bis 9 Bestandsbäumen
- Teilweise Baumerhalt und Ersatz durch Neupflanzung gemäß der Baumschutzverordnung,
- Umsetzung eines Grünkonzeptes mit begrünten Freiflächen, Baumpflanzungen und Dachbegrünung,
- Kein Bereich mit nutzungsabhängigem Windkomfortproblemen, kein besonderes Risiko durch Sturm.

Die Umsetzung des Vorhabens zugunsten einer städtebaulichen und funktionalen Aufwertung des Quartiers geht mit dem Verlust von schützenswertem Baumbestand einher. Mit der Umsetzung des Vorhabens und der Umnutzung des Grundstücks wird sich jedoch die bioklimatische Funktion gegenüber dem Bestand langfristig verbessern. Dies begründet sich zum einen in der Festlegung/Reduzierung des Versiegelungsgrades, so dass sich der Anteil versiegelter Flächen gegenüber dem Bestand verringert. Zum anderen werden grünordnerische Maßnahmen zur Freiraumgestaltung, die Kompensation des Baumverlustes durch die Neuanpflanzung von Bäumen sowie die Begrünung von Dachflächen zu einer Verbesserung des Mikroklimas beitragen. Diese Maßnahmen mindern die Aufheizung von versiegelten Flächen und kommen so dem Kleinklima, aber auch dem Stadtklima zugute.

Durch die in der Höhe unterschiedlich ausgebildeten Bebauungen werden Kaltluftschneisen geschaffen, welche ebenfalls positive Auswirkungen auf das Klima haben. Der Verlust der Einzelbäume im Gebiet wird gemäß Vorgaben der Baumschutzsatzung ausgeglichen.

Kultur- und Sachgüter

Bezüglich des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Planung stellt durch die Freihaltung des Sedanplatzes und der Neubebauung im Bereich der alten angrenzenden Bebauung einschließlich der Markthalle eine städtebauliche Aufwertung des Areals unter Berücksichtigung der Umgebung dar.

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

E Finanzielle und genderspezifische Auswirkungen

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen grundsätzlich keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt im Durchführungsvertrag die Verpflichtung, das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen. Sollte aufgrund der Kampfmittelsuche eine Kampfmittelbeseitigung erforderlich werden, werden die erforderlichen Mittel – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – durch das Land von den verantwortlichen Ressorts getragen (§ 8 Abs. 2 des Gesetzes zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel).

2. Genderspezifische Auswirkungen

Das Vorhaben soll für alle Geschlechter gleichermaßen ein attraktiver Ort zum Leben werden. Die Nutzungen richten sich gleichberechtigt an alle Geschlechter. Durch das Vorhaben sind daher grundsätzlich keine geschlechterspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

Die vorgesehene Mischung der Nutzungen führt zu einer Belebung der öffentlichen Räume und somit auch zu einer besseren sozialen Kontrolle.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzungsmischung wird die Bildung von kurzen Wegen ermöglicht, die sich positiv auf die Vereinbarkeit von Erwerbs-, Haushalts- und Betreuungsarbeit auswirken und somit der Gleichstellung der Geschlechter zugutekommt.

Anlage zur Begründung:

Lageplan Vorhaben

Ansichten und Perspektiven

Lageplan Stellplätze UG

Lageplan Stellplätze EG

Für Entwurf und Aufstellung
NWP Planungsgesellschaft mbH

Oldenburg, den

.....
Büroinhaber

Für die Vorhabenträgerin:

Bremen, den

.....
Sedanplatz Projekt GmbH & Co. KG

Legende:

- vorh. Grundstücksgrenzen
- vorh. Flurstücke
- Geltungsbereich B-Plan
- Baulasten
- Abriss Bestand
- Flurstücksnummern
- Müllabstellflächen

PROCON GRUPPE

Charlotte-Wilke Allee 8 A
20113 Bremen
Fax: (0421) 92 24-017
Fax: (0421) 52 05-000

Gerhard-Fichte-Straße 52
20113 Bremen
Tel.: +49 421 598512-22

NEUES QUARTIER AM WASSERTURM

Neues Quartier am Wasserturm

ENTWURFSPLANUNG

Lageplan Baugebiet

410_E_BA1-3_LP_000

Anlage 2: Visualisierung, Blickrichtung vom Sedanplatz (Quellen: Konzept - Hilmes Lamprecht Architekten BDA, Visualisierung – bloomimages)



Anlage 3: Visualisierung, Blickrichtung Gerhard-Rohlf's-Straße (Quellen: Konzept - Hilmes Lamprecht Architekten BDA, Visualisierung – bloomimages)



Anlage 4: - Ansicht Gerhard-Rohlf's-Straße



Neues Wohnquartier

Am Sedanplatz

 **PROCONGRUPPE**

 **M**
PROJEKT

Hilmes Lamprecht Architekten BDA

Anlage 5: - Ansicht Sedanplatz



Neues Wohnquartier

Am Sedanplatz

PROCONGRUPPE



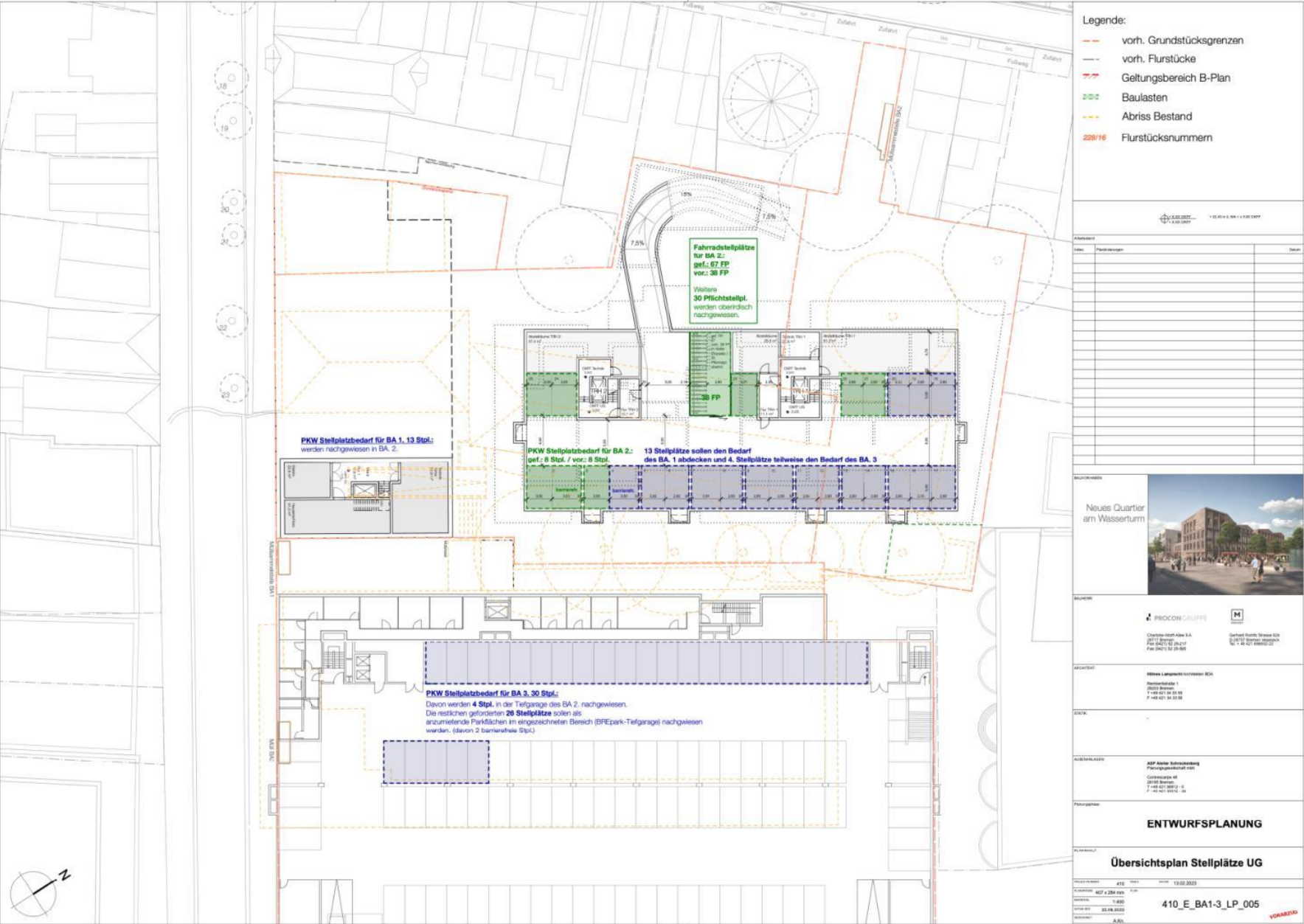
Hilmes Lamprecht Architekten BDA

Am Sedanplatz

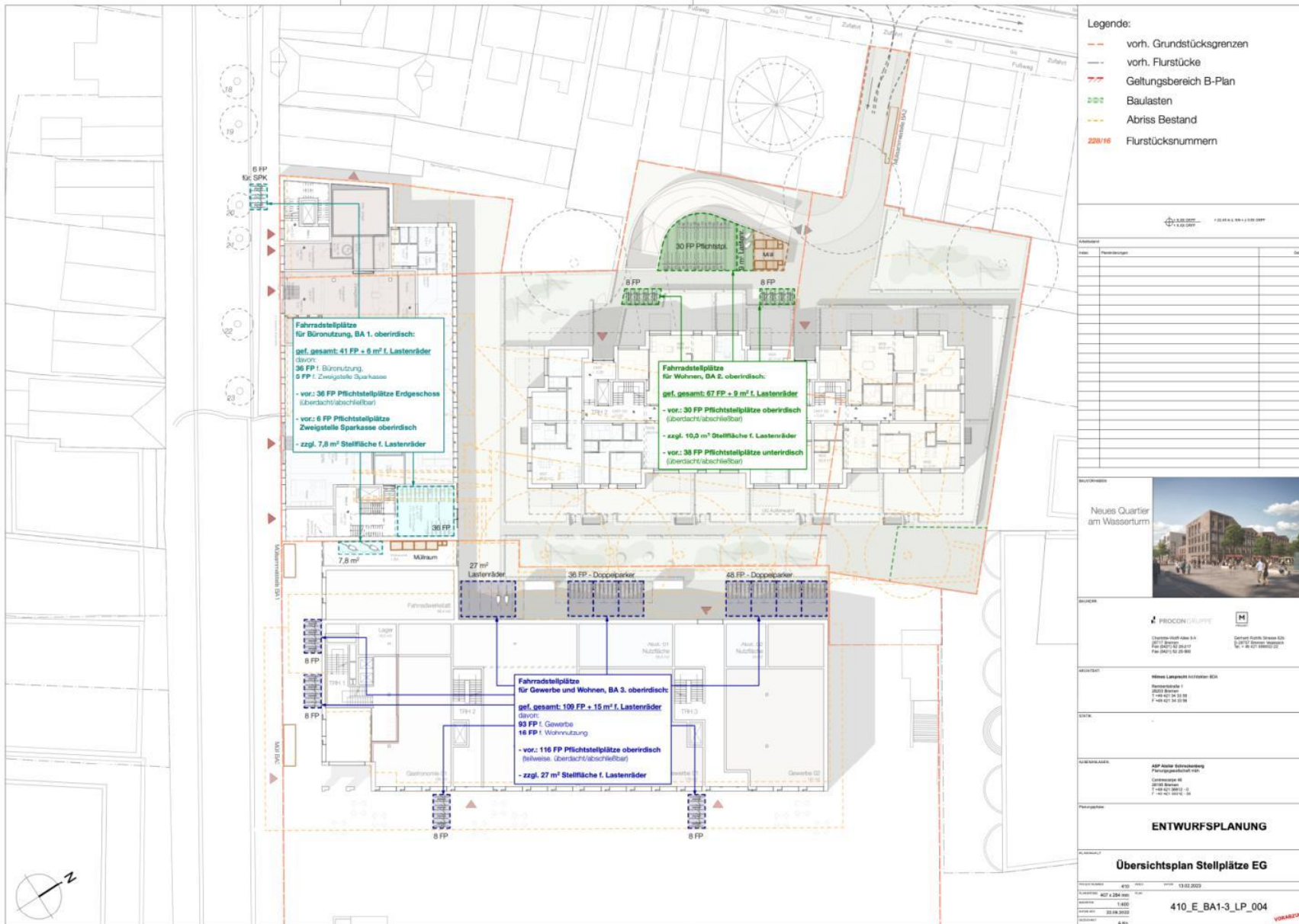


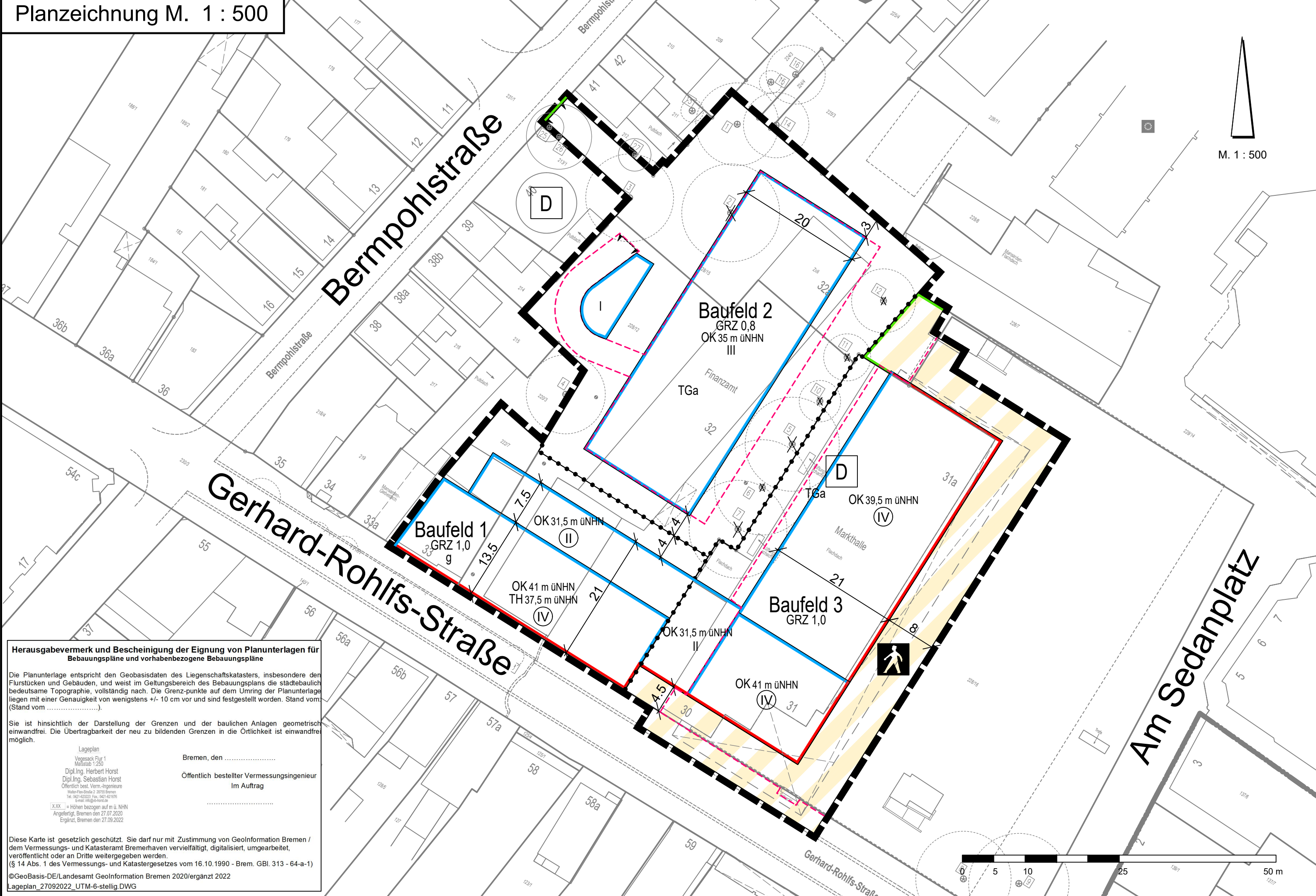
Hilmes Lamprecht Architekten BDA

Anlage 7: - Stellplatzkonzept UG



Anlage 8: - Stellplatzkonzept EG





ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,8	Grundflächenzahl (GRZ) bezogen auf das jeweilige Baufeld (BF)	
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
IV	Zahl der Vollgeschosse zwingend	
TH 41 m üNN OK 37,5 m üNN	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über NNH	TH = Traufhöhe OK = Oberkante

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

g	Geschlossene Bauweise
—	Baugrenze
—	Baulinie

VERKEHRSFLÄCHEN

—	Straßenbegrenzungslinie
—	Ein- und Ausfahrtsbereich
—	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung: "Fußverkehrszone"

SONSTIGE PLANZEICHEN/FESTSETZUNGEN

—	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
TGa	Tiefgarage
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

—	Bestandsbaum mit Baumnummer
—	Bestandsbaum mit Baumnummer (nach Baumschutzverordnung geschützt)
X	Bestandsbaum abgängig (nach Baumschutzverordnung geschützt)
X	Bestandsbaum abgängig

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

D	Geschütztes Einzeldenkmal (Zivilschutz-Mehrweckanlage unter der Tiefgarage und Wasserturm)
---	--

Legende:

—	vorh. Grundstücksgrenzen
—	vorh. Flurstücke
—	Geltungsbereich B-Plan
—	Baulasten
—	Abriss Bestand
228/16	Flurstücksnummern
—	Müllabstellflächen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Im Baufeld 1 sind zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,

Im Baufeld 2 sind zulässig:

–Wohngebäude

Baufeld 3 sind zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss

In den Baufeldern 2 und 3 sind Stellplätze in Tiefgaragen zulässig und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind in allen Baufeldern zulässig.

Für die Berufsausübung freiberuflicher Tätigkeiten und solche Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in allen Baufeldern Räume nach § 13 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Verbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe durch technische Aufbauten zugelassen werden, wenn die Überschreitung nicht mehr als 2,00 m beträgt und die Anlagen einen Abstand von 1,50 m zur Gebäudekante des obersten Geschosses einhalten und das Stadtbild durch die Aufbauten nicht beeinträchtigt wird.

Im Baufeld 1 und 3 ist die Geschosshöhe mit mindestens 4,00 m in den Erdgeschossen auszubilden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baulinie darf in der obersten Geschossebene im Baufeld 3 für Dachterrassen bis zu einer Tiefe von 2,00 m und bis zu einer Breite von insgesamt 15,00 m unterschritten werden.

Die Baugrenzen dürfen für Balkone und Terrassen im Baufeld 2 um maximal 3,00 m überschritten werden.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Alle geeigneten Dachflächen in den Baugebieten müssen vollumfänglich mit Photovoltaik-Anlagen besetzt werden; auf dem Baugrundstück muss die mit Photovoltaik-Anlagen belegte Fläche mindestens 55 % der Gesamtbruttodachfläche betragen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Verbeanlagen sind der Fassadengestaltung unterzuordnen. Innenbeleuchtete Kastenwerbung ist nur in Form von Einzelbuchstaben oder Logos nicht höher als 2 Meter zulässig.

HINWEISE

ARCHÄOLOGIE

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

KAMPFMITTEL

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

ARTENSCHUTZ

Naturschutzrechtliche Ausnahmen und Befreiungen, z.B. für notwendige Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09., sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 116 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan)

für ein urbanes Gebiet am Sedanplatz in Bremen-Vegesack zwischen

- Gerhard-Rohlf's-Straße Nr. 30-33
- Bermohlstraße Nr. 38-42 (rückwärtig)
- Kirchheide Nr. 51-55 (rückwärtig)
- Am Sedanplatz Nr. 9 (rückwärtig)

Für das Vorhaben:

Neubau von 3 Wohn- u. Geschäftshäusern

(Bearbeitungsstand: 22.02.2023)

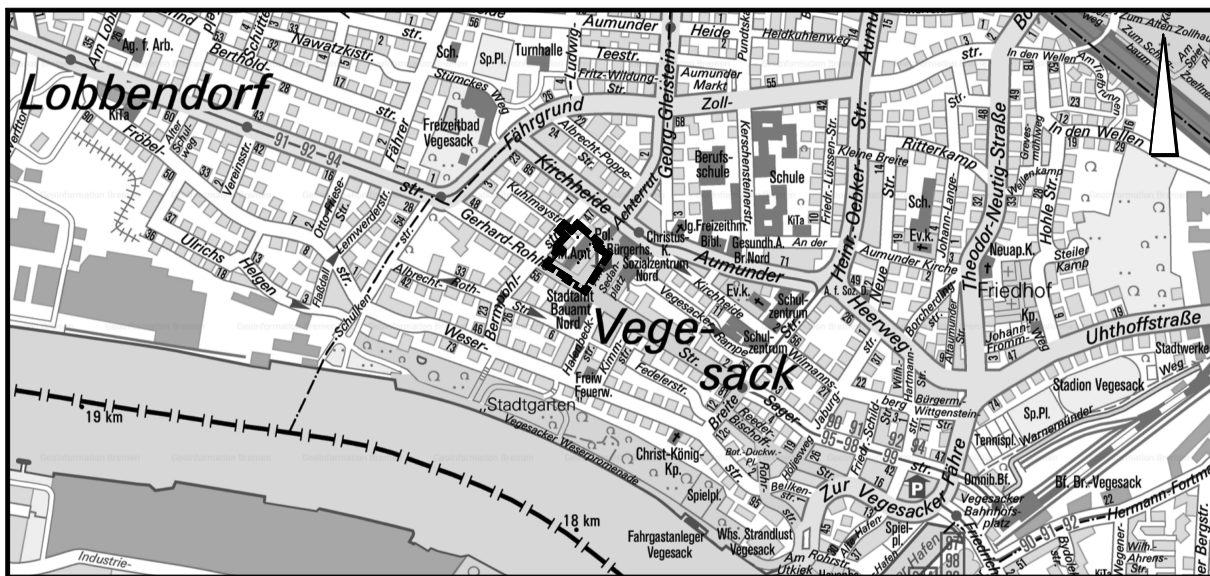
Für Entwurf und Aufstellung:

Oldenburg,

Vorhabenträgerin:

Sedanplatz Projekt GmbH & Co. KG
Gerhard-Rohlf's-Straße 62 b
28757 Bremen

Bremen,



Übersichtsplan

Maßstab 1 : 15.000

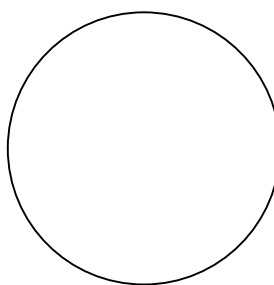
Dieser Plan hat in der Fassung vom 27.10.2022 bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom 22.12.2022 bis 18.01.2023 öffentlich ausgelegen.

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

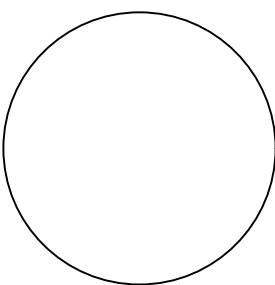
Im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung des
Senats am

Beschlossen in der Sitzung der
Stadtbürgerschaft am



Senatorin



Ausfertigung vom
Präsidenten des Senats
am

Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom, Seite

Verfahren: Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

Bearbeitet: Brandwein
Gezeichnet: NWP 27.10.2022 (TÖB & A.) 22.02.2023 (Ä.n.ö.A.)
Verfahren: Frost / Ruhland

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 116

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIESEN BEBAUUNGSPLAN SIND:
Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)