

Mitteilung des Senats vom 8. Mai 2012

**Bebauungsplan 2409
für ein Gebiet in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt
zwischen Konsul-Smidt-Straße, Marcuskaje, Am Waller
Freihafen, Überseetor, Hafenstraße und Hafendamm
(Bearbeitungsstand: 08.03.2012)**

**Mitteilung des Senats
an die Stadtbürgerschaft
vom 8. Mai 2012**

**Bebauungsplan 2409
für ein Gebiet in Bremen – Walle, Ortsteil Überseestadt
zwischen Konsul-Smidt-Straße, Marcuskaje, Am Waller Freihafen, Überseedorf, Hafen-
straße und Hafenbahndamm
(Bearbeitungsstand: 08.03.2012)**

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2409 (Bearbeitungsstand: 08.03.2012) vorgelegt.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat hierzu am 12. April 2012 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

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

Der Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie einschließlich Anlage zum Bericht an und bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2409 für ein Gebiet in Bremen – Walle, Ortsteil Überseestadt zwischen Konsul-Smidt-Straße, Marcuskaje, Am Waller Freihafen, Überseedorf, Hafenstraße und Hafenbahndamm (Bearbeitungsstand: 08.03.2012) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.

Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie

zum Bebauungsplan 2409

für ein Gebiet in Bremen – Walle, Ortsteil Überseestadt

zwischen Konsul-Smidt-Straße, Marcuskaje, Am Waller Freihafen, Überseedorf, Hafenstraße und Hafenbahndamm

(Bearbeitungsstand: 08.03.2012)

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie legt den Bebauungsplan 2409 (Bearbeitungsstand: 08.03.2012) und die Begründung zum Bebauungsplan 2409 vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 24. November 2011 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

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

Zum Bebauungsplanentwurf 2409 ist am 11. März 2010 vom Ortsamt West eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung der Öffentlichkeit ist von der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

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

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 2409 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Dabei wurde auch der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB festgelegt. Über das Ergebnis dieser Beteiligung ist die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie vor Beschluss der öffentlichen Auslegung informiert worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

Die Senatorin für Arbeit, Frauen, Gesundheit, Jugend und Soziales lehnt die Zulässigkeit von Wohnen im Mischgebiet wegen der hohen Lärmwerte ab. Entsprechend der „Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung“ ist die Auffassung der Senatorin für Arbeit, Frauen, Gesundheit, Jugend und Soziales in der Deputations-sitzung am 24.11.2011 vorgetragen worden. Die Deputation hat sich in Kenntnis der ablehnenden Stellungnahme der Auffassung des Baurechtsorts angeschlossen.

4. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind für den Bebauungsplanentwurf 2409 gleichzeitig durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 24.11.2011 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 09. Dezember 2011 bis 09. Januar 2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich aus-
gelegen. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt West Kenntnis zu nehmen.

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

5.1. Die Handelskammer Bremen teilt mit Schreiben vom 21. Dezember 2011 Folgendes mit:

”

die aktuellen Planentwürfe nehmen wir zur Kenntnis. Inhaltlich weisen wir auf unsere Stellungnahmen vom 24. Februar 2011 und 28. Februar 2011 hin. Weitergehende Kritikpunkte und Anregungen bringen wir nicht vor. Die zwischenzeitlichen Anpassungen in den textlichen Festsetzungen Nr. 17 und 18 begrüßen wir.

“

Nachfolgend sind die vorgenannten Schreiben dargestellt. Neue Anregungen wurden von der Handelskammer Bremen nicht vorgebracht.
Die Stellungnahmen wurden bereits am 24.11.2011 von der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie behandelt.

Mit vorgenanntem Schreiben vom 24. Februar 2011 hat die Handelskammer Bremen folgende Stellungnahme abgegeben:

„

die Handelskammer begrüßt, dass mit den vorliegenden Planentwürfen die planrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung weiterer interessanter Objekte und Quartierzeilen innerhalb der Überseestadt geschaffen werden sollen. Wir haben gleichzeitig zur Kenntnis genommen, dass die Stadt Bremen in den mit MI gekennzeichneten Teilbereichen die Möglichkeiten für weiteres Wohnen innerhalb der Überseestadt ausloten möchte.

Aus Sicht der Handelskammer stellt die erfolgreiche Erschließung und Vermarktung der Überseestadt einen bedeutenden Baustein in der wirtschaftlichen Entwicklung Bremens dar. Die Überseestadt ist dabei als ein langfristiges Entwicklungsvorhaben zu betrachten, das hervorragende Chancen und Perspektiven bietet. Sie kann einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der bremischen Sanierungs- und Stadtentwicklungsziele leisten, indem sie gesamtwirtschaftliches Wachstum unterstützt und die regionale Wirtschaftsstruktur stärkt. Die inzwischen sichtbare und erlebbare Umnutzung der „Alten Hafenreviere“ rechts der Weser hat das Stadtbild im Bremer Westen nachhaltig verändert. Dadurch hat der Wirtschaftsstandort Bremen insgesamt deutlich an Profil und Ausstrahlung gewonnen. Für die weitere Entwicklung der Überseestadt kommt es darauf an, die Chancen der Adressbildung durch das Setzen neuer städtebaulicher Akzente zu nutzen. Jedoch sind bei der inneren Entwicklung der Überseestadt die Interessen der über 300 ansässigen Betriebe sehr ernst zu nehmen und unbedingt zu berücksichtigen. Im gesamten Plangebiet ist daher grundsätzlich sicherzustellen, dass sämtliche planungsrechtlichen Fest-

setzungen in keinem Fall zu Lasten der bestehenden Gewerbeansiedlungen gehen. Hier ist Bestandsschutz zu gewährleisten, der keinerlei Einschränkungen in Art und Umfang der derzeitigen gewerblichen Nutzungen zulässt sowie den Unternehmen die Möglichkeit einer Entwicklung auch am bisherigen Standort erhält. Zu einem solchen Bestandsschutz gehört nach Überzeugung der Handelskammer die besondere Würdigung von Lärm- und Geruchsimmissionen. Diese besitzen ein erhebliches Konfliktpotential, sind aber auf Grund der besonderen industriellen Prägung der Nachbarschaft unabwendbar.

Hinsichtlich möglicher Wohnnutzungen ist sehr genau zu prüfen, an welchen Standorten diese verträglich mit den anderen vorhandenen Nutzungsformen realisiert werden könnten. Im Gesamtkontext sollte die Überseestadt als moderner Gewerbe- und Dienstleistungsstandort beworben werden, dessen besondere Vorzüge in der guten Infrastruktur sowie der Nähe zu Wasser und Innenstadt liegen. Nach unserer Überzeugung muss daher auch der vorliegende Planentwurf sicherstellen, dass die Bestandsrechte und Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Industrie- und Gewerbebetriebe im Bereich des Holz- und Fabrikenhafens, entlang der Muggenburg und der Stephanikirchenweide (insbesondere die Fa. Kellogg's) sowie des Großmarktes gewahrt bleiben

Die Nutzung des Großmarktgeländes muss uneingeschränkt sichergestellt sein. In diesem Bereich wird das ganze Jahr über rund um die Uhr gearbeitet. Es finden in erheblichem Umfang Zu- und Auslieferungen per Lkw statt. Der Großmarkt ist nur durch die Straße Am Waller Freihafen/Marcuskaje vom Plangebiet MI 1, in dem Wohnen zugelassen werden soll, getrennt. Nimmt man die Hauptzufahrt über die Straße Überseetor hinzu, so werden beide nordwestlichen Mischgebiete von einem 24-stündigen Lkw-Verkehr berührt. Die in dem MI3-Gebiet des Planentwurfs vorgesehenen Gebäude für gewerbliche Nutzungen sollen ausdrücklich auch als Abschirmung möglicher Immissionsbelastungen durch den Großmarkt dienen. Um diese Funktion übernehmen zu können, muss aber sichergestellt sein, dass diese Baukörper auch tatsächlich vorab oder zeitgleich errichtet werden. Geschieht dies nämlich nicht oder nur mit zeitlicher Verzögerung, so sind die Immissionsrechnungen Modelle ohne Wert.

Wie Sie wissen, haben sich verschiedene Akteure der Bremer Überseestadt erst kürzlich auf einen Kompromiss in der Immissionsthematik und den Abstandsgeboten verständigt. Berührt hiervon war insbesondere das B-Plangebiet 2359. Wir halten es für erforderlich, dass diese Verabredungen (Immissionshöhen, Baulasten, Dienstbarkeiten, Grundbucheinträge etc.) auch vollständig bzw. sinngleich auf die vorliegenden Planentwürfe angewendet werden. So kann für etwaige Wohnnutzer (Eigentümer und Mieter) von vornherein Klarheit geschaffen werden, dass im Plangebiet mit besonderen Belastungen zu rechnen ist, die hingenommen werden müssen.

In den textlichen Festsetzungen sind uns Formulierungen und Anforderungen aufgefallen, die wir so nicht mittragen, da sie kleinliche und eher unangemessene Beeinträchtigungen möglicher Baukörper darstellen. So werden in Festsetzung Nr. 15 Klinker mit der Umgebung angepassten Farbtönen vorgeschrieben. Wir können uns in einem so spannenden Umfeld wie der Überseestadt durchaus etwas mehr Abwechslung, Auflockerung und Extravaganz vorstellen. .../

Ähnlich verhält es sich mit der Festsetzung Nr. 16, die zwingend Flachdächer und Statiken zur möglichen Aufnahme von Sonnenkollektoren vorschreibt. Im Einzelfall kann diese Vorgabe die Errichtungskosten eines ansonsten interessanten Gebäudes so in die Höhe treiben, dass eine willkommene Investition möglicherweise verhindert wird. Wir bitten daher an dieser Stelle um eine Formulierung, die mehr Flexibilität zulässt. Ggf. ist das Begriffspaar „sind auszuführen“ durch „sollten ausgeführt werden“ zu ersetzen.

Kritisch sehen wir auch die Festsetzung Nr. 17. Es ist für uns nicht einsehbar, warum zwingend Einfriedungen in Form von Mauern oder Zäunen vorzunehmen sind und warum dies exakt auf den Baugrenzen zu geschehen hat. Wir meinen, der Bebauungsplan sollte an dieser Stelle mehr Freiheiten zulassen, die im Ergebnis für eine interessante Gesamtstruktur in einer ansprechenden Staffelung sorgen.

Abschließend weisen wir auf die Parkraumsituation im Plangebiet sowie den angrenzenden Bereichen hin. Selbstverständlich muss etwaigen Investoren die Möglichkeit eingeräumt werden, im absoluten Nahbereich möglichst viele Stellplätze für die eigenen Mitarbeiter und Besucher herzurichten. Da dies in Gebieten mit hoher Verdichtung nicht immer und vollständig möglich sein wird, ist ein strategisches Parkraumkonzept für das gesamte erweiterte Europahafenareal erforderlich. Wir würden es begrüßen, wenn Ihr Haus in dieser Hinsicht aktiv werden würde.

Wir bitten Sie, unsere vorgenannten Anregungen und Bedenken im weiteren Planverfahren weitestgehend zu berücksichtigen.

“

Mit vorgenanntem Schreiben vom 28. Februar 2011 wurde das Schreiben vom 24. Februar 2011 wie folgt ergänzt:

”

wir kommen zurück auf unsere E-Mail vom 25. Februar 2011 und ergänzen hiermit unsere Ihnen bereits zugegangene Stellungnahme vom 24. Februar 2011.

Im Zuge unserer üblichen Recherche sind uns durch die „Initiative Stadtbremische Häfen e.V.“ (ISH) Bedenken an den Inhalten und Festsetzungen des o. g. Planentwurfes mitgeteilt worden. Die ISH vertritt zwanzig Unternehmen vornehmlich im Bereich Holz- und Fabrikenhafen sowie Europahafen. Die Interessengemeinschaft kritisiert insbesondere die in den Gebieten MI 1 und MI 2 vorgesehenen Wohnnutzungen. Nachfolgend geben wir die ISH-Bedenken im Wortlaut wieder:

"Im Gegensatz zu den bisherigen Plänen stellt der Planentwurf fest, dass auch in den für die Wohnnutzung vorgesehenen Mischgebieten MI 1 und MI 2 nachts, also zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr, Lärmwerte von bis zu 60 dB (A) erreicht werden. Diese Lärmwerte liegen noch einmal um 5 dB (A) über den Werten etwa in dem Bebauungsplan Hafenkante 2335. Zwar verweist die Begründung des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes darauf, dass man differenzieren müsse zwischen Gewerbe und Verkehrslärm und die Überschreitung lediglich durch den Verkehrslärm verursacht werde. Ausdrücklich wird darauf verwiesen, dass allein der Gewerbelärm nur einen Wert von bis zu 55 dB (A) erreicht. Gleichwohl entsteht ob der räumlichen Zuschneidung der verbleibenden Gebiete MI 1 und MI 2 ein solcher Torso, dass von einer Genehmigung für Wohnbebauung nur abgeraten werden kann. Denn durch die Anforderungen

etwa der Ziffern 19 und 20 der textlichen Festsetzung lassen sich (...) kaum noch vernünftige Grundrisse gestalten. Außerdem wird die Außenraumnutzung der Wohnquartiere erheblich eingeschränkt und es gibt deshalb gute Gründe (...), den Ausschluss von Wohnnutzungen an diesem Standort ausdrücklich anzuregen (...). "

Im Kontext ergänzt das Vorgenannte unsere eigene Stellungnahme als Handelskammer, in der wir bereits darauf hingewiesen hatten, dass bei der inneren Entwicklung der Überseestadt die Interessen der über 300 ansässigen Betriebe sehr ernst zu nehmen und unbedingt zu berücksichtigen sind. Im gesamten Plangebiet ist daher grundsätzlich sicherzustellen, dass sämtliche planungsrechtlichen Festsetzungen in keinem Fall zu Lasten der bestehenden Gewerbeansiedlungen gehen. Hier ist Bestandsschutz zu gewährleisten, der keinerlei Einschränkungen in Art und Umfang der derzeitigen gewerblichen Nutzungen zulässt sowie den Unternehmen die Möglichkeit einer Entwicklung auch am bisherigen Standort erhält. Zu einem solchen Bestandsschutz gehört nach Überzeugung der Handelskammer die besondere Würdigung von Lärm- und Geruchsimmissionen. Diese besitzen ein erhebliches Konfliktpotenzial, sind aber auf Grund der besonderen industriellen Prägung der Nachbarschaft unabwendbar.

Wir bitten Sie, die ISH-Bedenken im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

“

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie gibt in Anlehnung ihrer Beschlussfassung vom 24.11.2011 folgende Stellungnahme ab:

- *Interessen des umgebenden Gewerbes – Schutzbedürftigkeit und Entwicklungsmöglichkeiten:*

In den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wird durch die gewählte Nutzungszone und die Maßnahmen zum Immissionsschutz auf die Belange der umgebenden Gewerbe- und Industriebetriebe und des Großmarkts eingegangen und so deren Bestand gesichert, soweit dies durch die Festsetzungen im Planbereich möglich ist. Dies gilt auch für Betriebe im Bereich des Holz- und Fabrikenhafens, entlang der Muggenburg und der Stephanikirchenweide.

- *Großmarkt:*

In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 2409 wurden die Emissionen des Großmarkts berücksichtigt. Bei der Prognose der Lärmbelastung geht das Gutachten für die Flächen des Großmarkts von einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A) am Tag und in der Nacht aus. Die uneingeschränkte Nutzung des Großmarktbetriebs ist sichergestellt. Im Mischgebiet (MI 1, MI 2 und MI 3) ist die offene Bauweise festgesetzt. Ein dementsprechendes bauliches Konzept wurde der Lärmprognose zu Grunde gelegt. Eine Abschirmfunktion kommt dem MI 3 Gebietsteil nicht zu.

- *Baulasten, Grundbucheintragungen usw.:*

Die Frage der Zumutbarkeit von Immissionsbelastungen wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geregelt. Die Eintragungen von Duldungspflichten als Grunddienstbarkeit und Baulast können daher nur flankierende Absicherungsmaßnahmen darstellen. Da sich die Mischgebietsgrundstücke vollständig im Eigentum der Stadt befinden, werden entsprechende Duldungspflichten ins Grundbuch und ins Baulastenverzeichnis aufgenommen. Gleiches gilt für die Gewerbegrundstücke, soweit die Stadt Eigentümerin der Grundstücke ist. Bei den nicht im Eigentum der Stadt befindlichen Grundstücken wird sie auf die Eintragungen hinwirken.

- *Textliche Festsetzung Nr. 15 (jetzt Nr. 17) (Fassaden / Klinker)*

Die Umgebung des Plangebiets ist geprägt von Baukörpern mit Klinkerflächen. Dazu gehören insbesondere: Schuppen 1 und 2 sowie Speicher I. Die Festsetzung zur Fassadenmaterialität im Plangebiet dient dazu, die neuen Baukörper harmonisch in die Umgebung einzufügen und im Ergebnis einen für das Gebiet unverwechselbaren städtebaulichen Wiedererkennungswert zu schaffen. Klinker sind für alte Hafengebiete typische Fassadenmaterialien, sie stellen einen robusten Rahmen in einem ansonsten durch Straßen, Schienen und Gewässer dominierenden Stadtraum dar. Die Festsetzung knüpft an diese Tradition an und bietet die Chance, neue Formen mit traditionellen Materialien in wieder zu belebende Stadtquartiere einzubinden.

Es ist beabsichtigt den Grundstückserwerbern ein Gestaltungshandbuch zum B-Plan 2409 auszuhändigen, das Möglichkeiten der Ausformung aufzeigt und die große Vielfalt an Gestaltungsmöglichkeiten verdeutlicht. Die Festsetzung von Klinkern ist daher auch keine unangemessene Beeinträchtigung.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass als untergeordnete Materialien auch Naturstein, Putz, Metall und bedrucktes Glas verwendet werden können.

Abweichungen können als Ausnahme zugelassen werden, wenn diese in ihrer gestalterischen Wirkung eine untergeordnete Rolle spielen.

- *Textliche Festsetzung Nr. 16 (jetzt Nr. 18) (Sonnenkollektoren / Flachdach)*

Die textliche Festsetzung wurde in Abstimmung mit der Handelskammer ergänzt. Nun sind von der Festsetzung Ausnahmen zulässig. So kann in begründeten Ausnahmefällen, wenn z.B. eine Gewerbehalle in Leichtbauweise, deren bauartbedingte Nutzungsdauer voraussichtlich 20 Jahre nicht übersteigt, auf die Regelung verzichtet werden.

- *Textliche Festsetzung Nr. 17 (jetzt Nr. 19) (Einfriedungen)*

Die Festsetzung zwingt nicht dazu, Einfriedungen vorzunehmen. Sie regelt lediglich Lage und Material, wenn der Bauherr oder die Bauherrin sich dazu entschließt, das Grundstück einzufrieden.

- *Parkraumsituation*

Die BREPARK beabsichtigt, im Plangebiet eine Quartiershochgarage an der Konsul-Smidt-Straße zu errichten und zu betreiben. Das Erschließungskonzept des Plangebiets hat eine derartige Nutzung berücksichtigt.

- *Stellungnahme der „Initiative Stadtbremischer Häfen e.V.“*
- *Umgang mit Lärm- und Geruchsimmissionen*

Für Gewerbelärm liegen die Pegelwerte in MI 1 und MI 2 in der Nacht zwischen 45 und 55 dB(A). Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen ist es möglich, dass nachts ein Innenraumpegel von 30 dB(A) erreicht wird. Diese Regelung wurde auch in anderen Teilen der Überseestadt, in denen Mischbauflächen festgesetzt sind, angewendet.

Die Lärmwerte für Verkehr liegen hingegen in MI 1 und MI 2 in der Nacht größtenteils zwischen 55 und 60 dB(A). Auch für diese Belastungen können durch geeignete bauliche Maßnahmen (wie z.B. durch entsprechende Schallschutzfenster in Verbindung mit schalldämmten Lüftungsöffnungen) Innenraumpegel von 30 dB(A) eingehalten werden.

In einem Abschnitt des Mischgebiets an der Konsul-Smidt-Straße, MI 2, liegen die Verkehrslärmwerte in der Nacht bei über 60 dB(A), konkret zwischen 61 und 63 dB(A). Durch Grundrissgestaltungen ist sicherzustellen, dass Aufenthaltsräume von Wohnungen, die zur lärmbelasteten Konsul-Smidt-Straße ausgerichtet sind, zusätzlich auch zu einer anderen Gebäudeseite Fenster aufweisen müssen (textliche Festsetzung Nr. 22). Damit kann sichergestellt werden, dass die Bewohner in Aufenthaltsräumen Fenster auch an den weniger belasteten Gebäudeseiten öffnen können.

Dass attraktive Grundrissgestaltungen möglich sind, zeigt sich beim Projekt „Landmark“ (Wohnhochhaus an der Weser, B-Plan 2381), wo eine ähnliche Lärmsituation vorliegt. Hier konnten „alltagstaugliche“ und marktfähige Grundrisse entwickelt werden, die gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten.

Die Qualität der Außenraumnutzung ist für die zukünftigen Bewohner erfahrungsgemäß vor allem am Tag von Relevanz. Hier liegen die Werte am Tag für Verkehrs- und Gewerbelärm größtenteils unterhalb den Orientierungswerten der DIN 18005. Somit kann nicht von einer Einschränkung der Qualität der Außenraumnutzung ausgegangen werden.

Für die vorhandenen Gewerbebetriebe in der Nachbarschaft bestehen weiterhin Entwicklungspotenziale zur Erweiterung oder Änderung ihrer gewerblichen Anlagen, wenn der bestehende Immissionspegel nicht wesentlich erhöht wird. Dies wird in der Regel dann nicht der Fall sein, wenn die neu zu genehmigende Anlage einen geringeren Immissionsanteil am Gesamtimmissionspegel als 45 dB(A) hat. Die Angabe von bis zu 45 dB(A) ergibt sich daraus, dass bei einem zugrunde gelegten Immissionspegel bei der neu hinzukommenden Wohnnutzung von 55 dB(A) jedenfalls dann nicht mit einer Erhöhung des Gesamtpegels gerechnet werden muss, wenn auch bei mehreren neu hinzukommenden Anlagen jede einzelne den Wert von 55 dB(A) um 10 dB unterschreitet.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu lassen.

- 5.2 Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Planänderungen und Änderungen in der Begründung geführt haben. Hierzu wird auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichtes verwiesen.

6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen eingegangen. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie sind in der Anlage zum Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie aufgeführt.

7. Planänderungen nach der Auslegung und Änderungen der Begründung

7.1 Änderung des Planentwurfes

Der Planentwurf ist wie folgt geändert worden:

- a. Das Planzeichen Stellplätze (St) im nordwestlichen Teil des Plans wurde aus dem Bereich Grünfläche herausgenommen und durch zwei Planzeichen im Straßenraum Hafenstraße ersetzt.
- b. Die im nordwestlichen Teil gelegene Treppenanlage wurde im Rahmen der weiteren differenzierten Planung flächenmäßig reduziert. Die dadurch gewonnene Fläche von ca. 100 m² wurde als nicht überbaubare Baufläche ausgewiesen.

Der beigegefügte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 08.03.2012) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, den vorgenannten Planänderungen zuzustimmen.

7.2 Änderung der Begründung

- a. Der Punkt D) 2. c) Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm wurde präzisiert.
- b. Unter Punkt d) 2. k) Auswirkungen auf Kulturgüter und Sonstige Sachgüter wurde der Hinweis auf die nachrichtliche Übernahme im Bebauungsplan ergänzt.
- c. Der Punkt E) 1. Finanzielle Auswirkungen wurde aktualisiert.

Die Begründung wurde redaktionell überarbeitet.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand 08.03.2012) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, der geänderten Begründung zuzustimmen.

8. Zusammenfassende Erklärung

Diesem Bericht ist eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt.

B) Stellungnahme des Ortsamts

Der Beirat Walle hat dem Planentwurf zugestimmt.
Dem Ortsamt West wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

C) Beschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2409 für ein Gebiet in Bremen – Walle, Ortsteil Überseestadt zwischen Konsul-Smidt-Straße, Marcuskaje, Am Waller Freihafen, Überseetor, Hafenstraße und Hafenbahndamm (Bearbeitungsstand: 08.03.2012) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Vorsitzender

Sprecher

Begründung

zum Bebauungsplan 2409

für ein Gebiet in Bremen – Walle, Ortsteil Überseestadt

zwischen Konsul-Smidt-Straße, Marcuskaje, Am Waller Freihafen, Überseedorf, Hafenstraße und Hafenbahndamm

(Bearbeitungsstand: 08.03.2012)

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Walle, im zentralen Bereich der Alten Hafenreviere, die seit Anfang der 2000er Jahre zu einem neuen Ortsteil, der Überseestadt, entwickelt werden. Die Plangebietsgröße beträgt rund 11 ha.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

1. Entwicklung und Zustand

Die Flächen des Plangebiets liegen zu großen Teilen brach. Die Gleisanlagen der Hafenbahn wurden bereits vor ein paar Jahren abgeräumt.

Folgender Gebäudebestand ist im Gebiet vorhanden: Im südöstlichen Bereich, an der Konsul-Smidt-Straße gegenüber dem Speicher I, befindet sich die Hafenfachschule für Transport- und Logistik (Maritimes Kompetenzzentrum) und westlich anschließend ein 2008 errichteter Gewerboneubau. Im nördlichen Abschnitt des Plangebiets, an der Straße Überseedorf, steht das aus den 1920er Jahren stammende und heute unter Denkmalschutz stehende Gebäude der ehemaligen Polizeidirektion, das Hafenkopfgebäude, wobei der Standort dieses fünfgeschossigen Gebäudes den ehemaligen Kopf des 1998 zugeschütteten Überseehafens markiert. Östlich, an der Hafenstraße, schließt sich das um 1960 erbaute dreizehngeschossige Hafenhochhaus an, das ehemals der Bremer Lagerhaus Gesellschaft als Verwaltungsgebäude diente. Anfang der 2000er Jahre wurde das Haus saniert und umgebaut, heute wird es von Büro- und Dienstleistungsbetrieben genutzt.

2. Geltendes Planungsrecht

Für den Bereich westlich der Straße Überseedorf setzt der Bebauungsplan 2196 vom 21. Juni 2002 Gewerbegebiet und für den übrigen Planbereich setzt der Staffelbau- und Gewerbeplan vom 1. Februar 1921 Gewerbeklasse I und Baustaffel 6 fest.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 unter Berücksichtigung der für das Plangebiet maßgeblichen 15. Änderung stellt für den westlichen Teil des Planbereichs gewerbliche Bauflächen und ansonsten Sonderbaufläche Hafen dar.

Mit der 99. Änderung des Flächennutzungsplans, die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird, sollen für den Planbereich gemischte und gewerbliche Bauflächen dargestellt werden.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Der Senat hat am 20. Juni 2000 die „Entwicklungskonzeption zur Umstrukturierung der Alten Hafenreviere in Bremen“ beschlossen. Als Leitziel wurde die Entwicklung eines gemischt genutzten Stadtteils mit traditionellem Gewerbe, neuen Dienstleistungen und, wo möglich, neuen Wohnformen formuliert.

Die Überplanung dient dazu, den vorhandenen städtebaulichen Missstand einer großflächigen Industriebrache zu beseitigen. Dabei beträgt die gesamte Fläche der Überseestadt ca. 288 ha, von denen ca. 100 ha für eine neue Besiedlung zur Verfügung stehen, hiervon entfallen wiederum ca. 11 ha auf das hier festzusetzende Plangebiet.

Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich der Überseestadt. Durch die Lage an den Hauptstraßen des neu zu entwickelnden Stadtquartiers, nämlich an der Konsul-Smidt-Straße und am Überseetor, in direkter Nachbarschaft zum Speicher I und Schuppen 1, bietet dieses Gebiet gute Voraussetzungen für die Entwicklung eines hochwertigen neuen Gewerbe- und Dienstleistungsstandorts und im zentralen Abschnitt an der Konsul-Smidt-Straße / Überseetor eines neuen Wohnquartiers.

Zur Realisierung der Planung ist die Änderung des Planungsrechts durch die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

C) Planinhalt

Auf der Grundlage des Entwurfs des Büros Trojan Trojan + Partner, Darmstadt, wird eine Konzeption vorgeschlagen, die das über 1 km lange Baufeld an der Konsul-Smidt-Straße, zwischen Hansator und Marcuskaje, sowie den Baublock an der Hafenstraße baulich und funktional strukturiert. In Anlehnung an die außerhalb des Plangebiets gelegenen ortsbildprägenden Speicher und Schuppen wird das Plangebiet in vier Abschnitte gegliedert:

- Gegenüber dem Speicher I soll ein bis zu sechsgeschossiger gewerblich genutzter Gebäudekomplex einen markanten Auftakt bilden.
- Gegenüber dem Schuppen 1 kann sich ein in Baufeld-Cluster gegliedertes Dienstleistungs- und Gewerbequartier entwickeln. Je nach Lage können bis zu vier- bzw. fünfgeschossige Gebäude errichtet werden. Das Gebiet wird durch senkrecht von der Konsul-Smidt-Straße abzweigende Stichstraßen erschlossen, so genannte Erschließungshöfe. Sie gliedern das Gebiet und stellen gleichzeitig repräsentative begrünte Räume dar.
- Im Bereich unmittelbar südlich des Hafenhochhauses, zwischen Hafenstraße und Konsul-Smidt-Straße, wird eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung mit einer diagonal geführten „Hafenpassage“ vorgeschlagen. Hier können Flächen für Büros und Dienstleistungsbetriebe entstehen. Die Errichtung von Wohnanlagen ist unter Berücksichtigung bestimmter Vorgaben möglich. Direkt an der Konsul-Smidt-Straße und an der Hafenstraße führt die „Hafenpassage“ auf kleine Plätze. Diese Aufweitung des Straßenraums soll den nördlich angrenzenden Bereich beim Hafenhochhaus und die südlich angrenzenden, direkt an der Weser gelegenen Schuppen mit dem neu zu entwickelnden Plangebiet verknüpfen und den Stadtraum strukturieren. Die „Hafenpassage“ bietet die Chance, eine zu einem späteren Zeitpunkt mögliche Verknüpfung zur gegenüberliegenden Hafenseite, d.h. südlich des Europahafens, als Option offen zu halten. Über die „Hafenpassage“ kann eine zusätzliche Wegebeziehung von der

Konsul-Smidt-Straße zum Park Am Waller Freihafen, dem Franz-Pieper-Karree, hergestellt werden. Von dort aus ist eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer über den Waller Stieg in den Waller Ring bereits vorhanden. Somit verlängert die „Hafenpassage“ mit den beiden Plätzen an der Hafenstraße und an der Konsul-Smidt-Straße die Geh- und Radwegverbindung vom Ortsteil Walle bis zum Europahafen.

- Das Gebäudeensemble Hafenkopfgebäude und Hafenhochhaus soll in seinem Bestand gesichert werden. Die Dreiecksfläche östlich des Hafenhochhauses soll auch weiterhin von einer Bebauung freigehalten werden. Diese Fläche bleibt als Grün- und Stellplatzfläche sowie als Gelenk zwischen den Quartieren nördlich und südlich der Hafenstraße unbebaut.



Modellausschnitt Entwurf, Büro Trojan Trojan + Partner

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Im südöstlichen und nördlichen Abschnitt des Plangebiets sind Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen vorstellbar. Die Flächen werden daher als Gewerbegebiet festgesetzt. Da auf der südlichen Seite der Konsul-Smidt-Straße Wohnnutzungen zulässig sind und im Plangebiet selbst Abschnitte als Mischgebiet festgesetzt werden, folglich auch gewohnt werden kann, haben die im Plangebiet direkt an der Konsul-Smidt-Straße, am Überseetor und an der Hafenstraße anzusiedelnden Betriebe auf diese benachbarte Wohnnutzung Rücksicht zu nehmen, d.h. es sind nur mischgebietsverträgliche Gewerbebetriebe zulässig. Daher sind in den mit GE 1 gekennzeichneten Teilen des Gewerbegebiets nur Anlagen und Betriebe zulässig, die das umgebende Wohnen nicht wesentlich stören (textliche Festsetzung Nr. 2). In den übrigen Teilen des Gewerbegebiets, die als GE 2 gekennzeichnet sind, gilt die nach § 8 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebene Definition des Gebiets. Hier sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig. So können hier z.B.

auch Handwerksbetriebe angesiedelt werden, die zu einer vielfältigen gewerblichen Nutzungsstruktur beitragen.

In allen Teilen des Gewerbegebiets sind Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 3). Diese flächenintensiven Nutzungen können an anderen Standorten im Stadtgebiet angesiedelt werden. Der Ausschluss von Lagerhäusern und Lagerplätzen bedeutet allerdings nicht, dass die mit der sonstigen gewerblichen Nutzung verbundene Lagerung unzulässig wäre. Es geht vielmehr allein um den Ausschluss von (reinen) Lagerhäusern und Lagerplätzen im Sinne der BauNVO.

Mischgebiet

Die nordwestlichen Baufelder, beiderseits der Straße Überseetor, eignen sich für Büro- und Dienstleistungsfunktionen und können zum Teil auch zum Wohnen genutzt werden. Dieser Abschnitt des Plangebiets wird als Mischgebiet festgesetzt, wobei das Gebiet nach Art der zulässigen Nutzungen gegliedert ist (MI 1, MI 2 und MI 3). Es soll eine verträgliche Mischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, entwickelt werden. Im Gebiet sollen vorwiegend Wohn-, Geschäfts- und Büronutzungen, Einzelhandelsläden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sein. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Mischgebiet nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 4). Gartenbaubetriebe würden nicht der hochwertigen, zentralen Lage des Plangebiets entsprechen. Tankstellen ziehen weitere Verkehre, und damit Immissionen an, die zu Konflikten mit Wohnnutzungen im Mischgebiet führen könnten. Trotz des Ausschlusses dieser Nutzungen kann der Charakter des Baugebiets mit einer quantitativ und qualitativ gleichrangigen und gleichwertigen Durchmischung von Wohnnutzungen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, gewahrt werden.

Für die Entwicklung der Überseestadt eröffnen sich durch die Möglichkeit, hier im Rahmen einer Mischgebietsfestsetzung auch Wohnnutzungen zuzulassen, ganz neue Chancen: Nur durch eine Nutzungsmischung aus Gewerbe, Büro- und Geschäftsnutzungen, kulturellen und gastronomischen Angeboten, kleinflächige Einzelhandelsläden und Wohnnutzungen wird ein vitales Stadtquartier entstehen. Ein Geflecht unterschiedlicher, sich ergänzender Nutzungen trägt zum beabsichtigten urbanen Charakter des Plangebiets als Teil der Überseestadt bei. Unter der Leitvorstellung „Stadt der kurzen Wege“ können im Bebauungsplangebiet Gebäude für Wohnen und Arbeiten miteinander verknüpft und durch die Entwicklung eines gemischten Quartiers die Nutzungen der benachbarten Bereiche ergänzt werden.

Wären im Plangebiet ausschließlich Gewerbenutzungen zulässig, so könnte die angestrebte Umstrukturierung mit der Zielsetzung, ein lebendiges neues Stadtquartier zu schaffen und Monostrukturen zu vermeiden, nicht erreicht werden. Die Mischgebietsfestsetzung bildet daher die Voraussetzung für die vitale Entwicklung des Quartiers. Dabei werden die Mischgebietsnutzungen so angeordnet, dass sie nur auf den Flächen des Plangebiets festgesetzt werden, die von Lärmimmissionen am geringsten betroffen sind.

Regelungen zu Vergnügungsstätten

Im Plangebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 6). Der Betrieb von Vergnügungsstätten kann zu Konflikten mit den übrigen wünschenswerten Nutzungen führen. Gerade Vergnügungsstätten wie z.B. Nachtbars, Strip-

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

Regelungen zum Einzelhandel

Generell ausgeschlossen sind Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2), denn die gewerblichen Bauflächen sollen für sonstige Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden (textliche Festsetzung Nr. 7). Im Mischgebiet (MI 1, MI 2 und MI 3) sind Einzelhandelsläden nur bis zu 300 m² Verkaufsfläche zulässig, folglich sind über 300 m² Verkaufsfläche nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt, zentrale Versorgungsbereiche im Stadtteilzentrum Walle sowie in der Innenstadt zu schützen und zu entwickeln.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 1.200 m² Geschossfläche sind nicht zulässig. Dies sind z.B. Lebensmittel- aber auch Drogerie- und Textileinzelhandelsbetriebe. Derartige Betriebe befinden sich im Stadtteilzentrum Walle, vor allem im Walle Center an der Waller Heerstraße.

Die Einzelhandels-Festsetzung im Plangebiet orientiert sich am „Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen“¹, das die Stadtbürgerschaft im November 2009 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen hat. Als Leitbild wird die polyzentrale Struktur Bremens vorgegeben. So ist die Entwicklung des Einzelhandels auf die Bremer Innenstadt, die Stadtteilzentren, die Nahversorgungszentren und außerhalb der Zentren auf die Sonderstandorte zu konzentrieren. Mit der Regelung der kleinteiligen Betriebstypen im Plangebiet wird dieses Zentrenkonzept unterstützt.

Die Begrenzung auf 300 m² Verkaufsfläche bestimmt Betriebstypen, die sich über die begrenzte Verkaufsfläche von 300 m² definieren. Somit sind nur bestimmte Arten von Einzelhandelsbetrieben zulässig. Kennzeichnend für diese Betriebstypen sind die geringen Verkaufsflächen. Hierbei handelt es sich entweder um Läden, die der Nahversorgung des unmittelbaren Nahbereichs dienen, so genannte „Nachbarschaftsläden“, oder um kleinflächige Fachgeschäfte mit sonstigen Warensortimenten. Diese Einzelhandelsläden können somit neben dem nahversorgungsrelevanten Spektrum weitgefächerte Paletten unterschiedlicher Waren anbieten. So können im Mischgebiet auch Läden mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden. Kennzeichnend ist der kleinflächige Einzelhandelsbesatz mit einer breiten Mischung unterschiedlicher Sortimente, die in den kleinen Läden angeboten werden können. Im Einzelhandel stellt die 300 m² Verkaufsflächenschwelle eine Trennlinie zwischen den Betriebstypen Einzelhandels-Laden und Einzelhandels-Fachmarkt dar. Aufgrund dieser Betriebstypenfestsetzung kann eine kleinteilige Einzelhandelsstruktur entwickelt werden, die den zentralen Bereich des Plangebiets belebt. Die hier zulässigen Betriebstypen orientieren sich an den bereits in der Überseestadt bestehenden Läden im Quartier um den Europahafen, d.h. in den so genannten Porthäusern an der Konsul-Smidt-Straße. Es handelt sich hier um Fachläden, mit besonderen Warensortimenten, wie z.B. Bekleidung, Geschenkartikel, Schmuck, Nahrungs- und Genussmittel usw..

Diese differenzierte Regelung zur Nutzungsart im Mischgebiet rechtfertigt sich aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage. So stellt dieser Teil des Plangebiets

¹ Kommunales Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen, Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa sowie der Senator für Wirtschaft und Häfen (Hrsg.), Bremen, Oktober 2009

einen zentralen Bereich der Überseestadt und damit das Bindeglied zwischen den einzelnen Quartieren dar. Vor allem die Nutzungen der Nachbarschaft, wie z.B. die Kultureinrichtungen Hafenmuseum und Hochschule der Künste im Speicher XI, die Grünflächen des Franz-Pieper-Karrees, der Schuppen 1 und der Speicher I sowie das Hafenhochhaus, betonen die zentrale Lage des Plangebiets in der Überseestadt. Auch die Konsul-Smidt-Straße stellt, in ihrer Ausführung als begrünter Boulevard, eine besondere Adresse dar. Betrachtet man im Plangebiet die Feinerschließung des Mischgebiets, so bilden die beiden Stadtplätze (an der Hafenstraße im Norden und an der Konsul-Smidt-Straße im Süden), die über die diagonal geführte „Hafenpassage“ miteinander verbunden sind, optimale Voraussetzungen zur Entwicklung des Stadtquartiers mit einer vitalen Erdgeschosszone, die durch Einzelhandelsläden, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe belebt werden soll. Zusätzlich bietet die geplante bauliche Dichte des Mischgebiets den Rahmen, um für Läden genügend einzelhandelsrelevante Kaufkraft zu aktivieren. Die Beschränkung der Verkaufsfläche auf 300 m² ist trotz zentraler Lage im Plangebiet erforderlich, um keine Konkurrenz zum bestehenden Stadtteilzentrum in Walle und zur Innenstadt entstehen zu lassen. Diese wäre bei der Zulässigkeit von größeren Einzelhandelsbetrieben nicht auszuschließen.

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

Regelungen zum Immissionsschutz

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird das Mischgebiet gegliedert. So sind in den mit MI 1 bezeichneten Teilen des Mischgebiets Wohnnutzungen bei Einhaltung geeigneter baulicher Schallschutzmaßnahmen zulässig. In den mit MI 2 bezeichneten Teilen des Mischgebiets entlang der Konsul-Smidt-Straße sind Wohnnutzungen nur bei bestimmten Grundrissanordnungen zulässig. In dem mit MI 3 gekennzeichneten Teil des Mischgebiets liegen die Nachtwerte für Gewerbelärm über 55 dB(A). Wohnnutzungen sind hier daher nicht zulässig (textliche Festsetzungen Nr. 5).

Neben den prognostizierten Lärmimmissionen ist mit Gerüchen zu rechnen. Sie stammen einerseits aus der Cerealienproduktion der Firma Kellogg und andererseits aus der Kaffeerösterei beim Holz- und Fabrikenhafen.

Vor dem Hintergrund der oben dargestellten städtebaulichen Zielsetzungen ist die Zulassung von Wohnnutzungen im Rahmen von Mischgebietsausweisungen auch angesichts der prognostizierten bzw. ermittelten Lärmimmissionen und Geruchsbelastungen vertretbar. Den Belangen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet, des Umweltschutzes und der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie der Entwicklung des Ortsteils wird damit ebenso Rechnung getragen wie auch der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in den das Plangebiet umgebenden Betrieben.

Einzelheiten zur Bewältigung der Immissionskonflikte durch Lärm und Geruch sind unter Punkt D) Umweltbericht dargestellt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhenfestlegung der Gebäude bestimmt.

Entsprechend den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird für das Gewerbegebiet eine GRZ von 0,8 und für das Mischgebiet eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 11 darf die Obergrenze durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 25 % im Gewerbegebiet und bis zu 50 % im Mischgebiet überschritten werden. Damit wird im Gewerbegebiet eine 100 %ige und im Mischgebiet eine Versiegelung des Bodens von 90 % ermöglicht.

Die textliche Festsetzung Nr. 11 ist erforderlich, um der städtebaulichen Situation Rechnung zu tragen. Aufgrund der besonderen Lagegunst des Plangebiets mit Weser- und Hafenbezug wird eine hohe bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke angestrebt. Es ist zudem aufgrund der zulässigen hohen baulichen Dichte mit einem großen Bedarf an Stellplätzen zu rechnen, der in unter- und oberirdischen Stellplatzanlagen auf den Grundstücken selbst abgedeckt werden soll.

Die Überschreitung der GRZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird durch den Umstand ausgeglichen, dass sich das Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Wasserflächen der Weser und des Europahafens befindet. Darüber hinaus werden in der Nachbarschaft, außerhalb des Plangebiets, im Quartier Überseepark, öffentliche Grünflächen angeboten, die auch zur Erholung der Menschen dienen können, die im Plangebiet wohnen und arbeiten. Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Bedürfnisse des Verkehrs oder nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Den Belangen des Bodenschutzes wird unter Berücksichtigung dieser besonderen Situation hinreichend Rechnung getragen.

Für die im Plangebiet ausgewiesenen Baugrundstücke wird eine der zentralen Lage in der Überseestadt entsprechende hohe Bebauungsdichte angestrebt. Den Festsetzungen zu den Gebäudehöhen liegen folgende Annahmen zur Höhe der Geschosse zugrunde: Erdgeschoss 4 m, Obergeschosse 3,5 m und Attika 1 m. Da sich die Höhe baulicher Anlagen auf Normal Null (NN) bezieht, werden noch 7 m hinzugerechnet. Beim Mindestmaß der Gebäudehöhen wird bei allen Obergeschossen von einheitlich 3,5 m ausgegangen.

Ausgehend vom begleitenden Bestand der Speicher und Schuppen südlich der Konsul-Smidt-Straße werden folgende Gebäudehöhen festgesetzt:

- Im südöstlichen Teil des Gewerbegebiets, gegenüber dem Speicher I, soll ein sechsgeschossiger Gebäudekörper einen markanten Auftakt ins Plangebiet setzen. Dementsprechend ist die Höhe baulicher Anlagen mit zwingend 29,5 m über NN festgesetzt. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von 22,5 m, bezogen auf die Straßenoberkante.
- Im Gewerbegebiet, gegenüber dem Schuppen 1, soll sich ein in Baufeld-Cluster gegliedertes Dienstleistungs- und Gewerbequartier entwickeln. Um dies zu erreichen, wird das Gebiet durch senkrecht von der Konsul-Smidt-Straße abzweigende Stichstraßen erschlossen. Dieser Abschnitt des Plangebiets stellt einen zentralen, bedeutsamen Raum in der Überseestadt dar. Er liegt zum einen direkt an den Hauptverkehrsachsen Überseetor / Konsul-Smidt-Straße und bildet zum anderen einen Schnittpunkt zu den südwestlich gelegenen Quartieren mit den Schuppen 1 und 3 sowie dem Europahafen. Eine hohe bauliche Ausnutzung soll diese exklusive Lage betonen. Daher können entlang der Konsul-Smidt-Straße drei- bis vier- bzw. fünfgeschossige und im hinteren Bereich ein- bis viergeschossige Gebäude errichtet werden. Im Bebauungsplan werden Ge-

bäudehöhen von 17,5 bis 22,5 bzw. 26 m über NN (drei- bis vier- bzw. fünfgeschossig) an der Konsul-Smidt-Straße und 12 bis 22,5 m über NN (ein- bis viergeschossig) im rückwärtigen Bereich festgesetzt. Dies entspricht Gebäudehöhen von mindestens 5 m (eingeschossiger Hallenbau) und 10,5 m (dreigeschossig) sowie höchstens 15,5 m (viergeschossig) und 19 m (fünfgeschossig), bezogen auf die Straßenoberkante. So kann entlang der Konsul-Smidt-Straße eine hohe bauliche Dichte erreicht und im rückwärtigen Bereich können, entsprechend den Bedürfnissen der Betriebe, Gewerbehallen mit geringeren Gebäudehöhen als an der Konsul-Smidt-Straße erbaut werden. Am Endpunkt der Stichstraßen können Gebäudehöhen von bis zu 29,5 m über NN errichtet werden, d.h. hier sind auch höhere, bis zu sechsgeschossige bzw. bezogen auf Straßenoberkante bis zu 22,5 m hohe Gebäude zulässig. So können hohe Baukörper die Erschließungshöfe räumlich fassen und die Endpunkte der Stichstraßen betonen. Diese Kopfbauten sollen eine hohe räumliche Ausstrahlungskraft besitzen, um noch von der Konsul-Smidt-Straße aus wahrnehmbar zu sein.

- Im Mischgebiet, unmittelbar südlich des Hafenhochhauses, sowie im nordwestlich angrenzenden Baufeld wird eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung ermöglicht. Dementsprechend sind bauliche Anlagen mit Höhen von 21 bis 26 m über NN auszubilden. Dies entspricht Gebäudehöhen von 14 bis 19 m, bezogen auf die Straßenoberkante. Darüber hinaus soll ein markanter baulicher Hochpunkt im Spannungsfeld zwischen den Schuppen und dem Hafenhochhaus gesetzt werden. Dieser soll sich von der Lage und vom Ausmaß her in die neu zu entwickelnde Bebauungsstruktur einpassen und die Funktion der überörtlichen Erschließungsstraße Überseetor, als Verbindung der Überseestadt zu den Ortsteilen Walle / Steffensweg, betonen. So wird im Mischgebiet am Ende der Straße Überseetor die Höhe baulicher Anlagen zwingend auf 29,5 m über NN festgesetzt.
- Das Gebäudeensemble Hafenkopfgebäude und Hafenhochhaus soll in seinem Bestand gesichert werden. Die Gebäudehöhen werden dementsprechend mit 23 m und 60 m über NN festgesetzt.

Eine Unter- bzw. Überschreitung der festgesetzten Mindest- bzw. Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen durch Gebäude und Gebäudeteile kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn dies im Hinblick auf die stadträumliche Wirkung untergeordnet ist (textliche Festsetzung Nr. 12). Damit wird im Einzelfall genügend Spielraum für bedarfsgerechte Lösungen eröffnet.

3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

Im Plangebiet reicht das Spektrum der festgesetzten Bauweisen von offen über abweichend bis hin zu geschlossen:

- Die offene Bauweise wird im Mischgebiet (MI 1, MI 2 und MI 3) festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 können Gebäude hier bis zu 60 m lang sein. Über das in § 22 Abs. 2 BauNVO gesetzte Längenmaß für die offene Bauweise von 50 m hinaus können Gebäude somit 10 m länger sein, um einerseits die in der Überseestadt typischen langgestreckten Bauformen aufzunehmen und andererseits dennoch Durchblicke und Öffnungen zu ermöglichen. Die Festsetzung der offenen Bauweise markiert durch Offenheit und hohe bauliche Dichte diesen zentralen Bereich in der Überseestadt, im Spannungsfeld zwischen Europahafen und den Schuppen sowie dem Hafenkopfgebäude / Hafenhochhaus

und bietet gleichzeitig eine adäquate Antwort auf die vorhandene Baustruktur.

- Die abweichende Bauweise wird für die mit GE 1 und GE 2 gekennzeichneten Teile des Gewerbegebiets nördlich der Konsul-Smidt-Straße festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8 sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig. Darüber hinaus kann hier eine Grenzbebauung gestattet werden, ohne dass von dem Nachbargrundstück her angebaut werden muss. Mit dieser Regelung soll den anzusiedelnden Gewerbebetrieben genügend eigener Spielraum zur Nutzung des Grundstücks eröffnet werden. Dies ermöglicht eine hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücke.
- Die geschlossene Bauweise wird für den mit GE 1 gekennzeichneten Teil des Gewerbegebiets an der Hafenstraße festgesetzt. Hier handelt es sich um bereits bebaute Flächen, die in ihrem Bestand auch hinsichtlich der Bauweise gesichert werden sollen.

Die möglichen überbaubaren Flächen werden mit Baulinien und Baugrenzen definiert. Um die für die Überseestadt bedeutenden Straßen Überseetor und Konsul-Smidt-Straße sowie den Park Am Waller Freihafen und die diagonale Achse zwischen Hafenhochhaus und Schuppen, d. h. der so genannten „Hafenpassage“, mit einer durchgängigen Bauflucht zu betonen, werden in diesen Bereichen Baulinien festgesetzt. Um auch die von der Konsul-Smidt-Straße ausgehenden Stichstraßen räumlich zu fassen, sind in den Einmündungsbereichen dieser Straßen Baulinien festgesetzt. Ansonsten regeln Baugrenzen die überbaubaren Flächen.

4. Verkehr

Erschließungssystem

Das Plangebiet ist bereits über die Straßen Überseetor, Konsul-Smidt-Straße, Hafenstraße, Marcuskaje und Am Waller Freihafen erschlossen. Die Flächen nördlich der Konsul-Smidt-Straße sind zum Teil über 100 m tief. Eine Vermarktung bzw. gewerbliche Nutzung derart tiefer Grundstücke ist nur begrenzt möglich, zumal hier eine kleinteilige Gewerbestruktur im Umfeld der Schuppen und Speicher wünschenswert ist. Folglich sind zusätzliche Erschließungswege notwendig. So sollen die Flächen an der Konsul-Smidt-Straße über Stichstraßen / Erschließungshöfe erschlossen werden, um, entsprechend den Bedürfnissen der gewerblichen Wirtschaft, vermarktbare Grundstücksgrößen zwischen 2.000 und 3.500 m² zu erhalten. So können auch Grundstücke in der „zweiten Reihe“ bebaut werden, in denen Gewerbebetriebe mit Hallen vorstellbar sind. Über die Erschließungshöfe erhalten die dort zu errichtenden Gebäude ebenfalls eine „Adresse“.

Um eine zusätzliche fußläufige Verbindung zwischen der Konsul-Smidt-Straße und der Hafenstraße in Höhe der Bahnunterführung anzubieten, zweigt an der Hafenstraße in südlicher Richtung zum mittleren Erschließungshof ein Gehweg ab. Dieser Bereich wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereich, festgesetzt. Da zwischen Hafenstraße und den südwestlich angrenzenden Bauflächen ein Höhenunterschied von über 3 m besteht, ist hier eine Treppenanlage mit einem barrierefreien Zugang erforderlich. Mit einer derartigen Verbindung gewinnt der bisher in der „dritten Reihe“ gelegene Standort an der Hafenstraße an Bedeutung. Gleichzeitig bietet sich über diese Treppenanlage eine zusätzliche überörtliche Verbindung zwischen Konsul-Smidt-Straße – Hafenstraße – Wohngebiet Waller Wied – Ortsteil Steffensweg an.

Um eine zusätzliche fußläufige Verbindung zwischen dem Franz-Pieper-Karree / Hafenkopfgebäude / Hafenhochhaus und den Schuppen 1 und 3 / Europahafen zu ermöglichen, wird ein diagonal durch das Mischgebiet geführter Weg, die „Hafenpassage“, als mit Gehrechten für die Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt. Die beiden ebenfalls mit Gehrechten belegten Platzaufweitungen an der Hafenstraße und an der Konsul-Smidt-Straße lockern und beleben den öffentlichen Raum, betonen die diagonale Verbindung zwischen Hafenhochhaus und Europahafen und bieten den zukünftigen Nutzern attraktive Freiräume und Adressen, die den urbanen Charakter des Gebiets betonen sollen. Es ist erforderlich, die Verpflichtung der Gehrechte im Rahmen der Grundstücksvermarktung sicherzustellen.

Anbindung an das System des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV)

Außerhalb des Plangebiets, südöstlich des Europahafens und der Konsul-Smidt-Straße, ist bereits seit 2006 der südöstliche Teil der Überseestadt über die Straßenbahnlinie 3 an die Innenstadt und die Ortsteile von Walle und den Stadtteil Gröpelingen angebunden. Seit März 2010 ist auch das Plangebiet an das öffentliche Personennahverkehrssystem angeschlossen. So führt die Buslinie 26 über die Konsul-Smidt-Straße, Waller und Osterfeuerberger Ring direkt zum Hauptbahnhof. Die Option einer weiteren Straßenbahnlinie, die vom Hauptbahnhof über die Konsul-Smidt-Straße bis zum Wendebecken, d.h. bis zum Einmündungsbereich des zugeschütteten Überseehafens verlaufen soll, und damit auch durch das Plangebiet fahren könnte, ist im Bebauungsplan berücksichtigt: So ist ein 6 m breiter Abstand zwischen der Straßenbegrenzung der Konsul-Smidt-Straße und der Baukante einzuhalten, diese Flächen sind von der Bebauung freizuhalten. Damit soll die Möglichkeit, die Flächen zukünftig für eine Verbreiterung der Straße zu nutzen, um Straßenbahngleise anlegen zu können, offengehalten werden. Entsprechende Rückkaufbedingungen für einen 4 m breiten Grundstücksstreifen sind in den Kaufverträgen aufzunehmen.

Öffentliche und private Stellplätze

In den von der Konsul-Smidt-Straße abzweigenden Stichstraßen sollen öffentliche Stellplätze in Mittellage mit Queraufstellung angeboten werden. Dieses Nutzungskonzept bedingt eine Aufweitung des Straßenraums, so dass die so genannten Erschließungshöfe entstehen. Eine mittig geführte Baumreihe fasst die Stellplätze ein und gibt dem Straßenraum eine besondere gestalterische Note.

Der zulässige Versiegelungsgrad im Gewerbegebiet ermöglicht oberirdische Stellplatzflächen. Beim Mischgebiet ist ein Großteil der Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen. Aufgrund der bereits heute festzustellenden sehr hohen Stellplatznachfrage ist der Bau einer Quartiershochgarage vorgesehen.

In den meisten Baugebietsteilen wurde auf die detaillierte Ausweisung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die für die Anlage von Stellplätzen geeignet sind, verzichtet. Auf den dann noch verbliebenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen, dies sind vor allem die Vorgartenzonen, dürfen Kraftfahrzeug-Stellplätze nicht angeboten werden. So sind im Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) und im Mischgebiet (MI 1, MI 2 und MI 3) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Kraftfahrzeug-Stellplätze nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 10). Damit wird gewährleistet, dass Vorzonen nicht mit Kraftfahrzeugen beparkt werden und damit der Straßenraum an gestalterischer Qualität verliert. Kraftfahrzeug-Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn sie besonders festgesetzt sind. Dies ist z. B. im Gewerbegebietsteil GE 1, beim Hafenkopfgebäude und

Hafenhochhaus der Fall: Hier ist ein großer Teil der Dreiecksfläche von der Bebauung freigehalten und mit Bäumen bepflanzt. Damit werden Hafenkopfgebäude und Hafenhochhaus in ihrer räumlichen Wirkung betont. Gleichzeitig bieten sich diese nicht überbaubaren Flächen für Stellplätze an. Diese Stellplatzanlage wurde bereits hergerichtet.

5. Gestalterische Festsetzungen

Es ist das Ziel, die Überseestadt zu einem attraktiven neuen Stadtteil zu entwickeln. Als Maßstab für die hohe gestalterische Qualität können die bereits vorhandenen Bauten in der Umgebung des Plangebiets, insbesondere die Denkmäler wie z.B. die Speicher und Schuppen aber auch das dreizehngeschossige Hafenhochhaus im Plangebiet und die in direkter Nachbarschaft neu errichteten Gebäude am Europahafen dienen. Für die zukünftige Ausgestaltung der Neubauten bedarf es klarer Regeln, insbesondere zur Ausgestaltung der Dachformen, aber auch zu den Einfriedungen der Grundstücke, zur Wahl der Fassadenmaterialien, der Farbgebung und zum Umgang mit Werbeanlagen.

In einem Gestaltungshandbuch wird u.a. dieser Gestaltungsrahmen erläutert und den Bauherren und Bauherrinnen im Rahmen der Grundstückskaufverträge übergeben.

Der Bebauungsplan setzt im Einzelnen Folgendes fest:

- Dächer: Die Dachlandschaft soll sich durch ein harmonisches Erscheinungsbild auszeichnen. Entsprechend dem vorhandenen ortstypischen Stadtbild sind nur Flachdächer zulässig (textliche Festsetzung Nr. 18).
- Werbung: Die individuelle Außenwerbung der Betriebe beeinflusst auch immer das Erscheinungsbild des gesamten Gebiets. Daher sind bestimmte Mindestregeln für Werbeanlagen notwendig. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 16 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur als untergeordnetes Element ausgeführt werden. Oberhalb der Gebäudetraufen sind Werbeanlagen unzulässig. Freistehende Werbeanlagen müssen sich der Bebauung deutlich unterordnen und dürfen nur ausnahmsweise auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Der restriktive Umgang mit Werbeanlagen begründet sich durch die besonderen städtebaulichen und architektonischen Anforderungen, die an das Plangebiet gestellt werden. Das Plangebiet nimmt eine zentrale Stelle in der Überseestadt ein und ist von vielen Standorten aus sichtbar. Werbeanlagen von Firmen, die keinen Standort in der Überseestadt haben, schwächen den eigentlichen Sinn und Zweck von Werbeanlagen für die dort ansässigen Firmen. Um auf die im Quartier ansässigen Firmen hinzuweisen, sollen im Eingangsbereich der Stichstraßen Informationstafeln angebracht werden.
- Einfriedung: Dem Ziel, einen attraktiven, gestalterisch anspruchsvollen Straßenraum zu entwickeln, dient auch die Festsetzung Nr. 19. Wenn Grundstücke eingefriedet werden sollen, sind Einfriedungen der Baugrundstücke nur in Form von Mauern oder Stabgitterzäunen zulässig. Damit soll einem diffusen Raumbild entgegengewirkt werden, das ansonsten durch eine Vielzahl von unterschiedlichen Einfriedungsmaterialien entstehen könnte. Einfriedungen sind nur auf der Baugrenze bzw. -linie zulässig, um die Entstehung eines Straßenbildes zu vermeiden, das durch räumliche Abriegelungen und Ausgrenzungen die gestalterische Qualität des öffentlichen Raums mindert.

- Vorzonen: Die nicht überbaubaren Flächen entlang der Konsul-Smidt-Straße sind zu begrünen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind weder Kraftfahrzeugstellplätze, Garagen, Nebenanlagen, soweit sie Gebäude im Sinne der Bremischen Landesbauverordnung sind, noch Standorte für die Abfallentsorgung zulässig (textliche Festsetzung Nr. 10). Dagegen können Stellplätze für Fahrräder durchaus in das Gestaltungs- und Nutzungskonzept der Vorzonen mit einbezogen werden.
- Fassaden: Hinsichtlich der Fassadengestaltung wird festgelegt, dass bei den Gebäudeaußenwänden, die über Baulinien bestimmt werden, Klinker in Format und mit Farbtönen in Anpassung an die Fassaden der Umgebung, wie z.B. an die Fassaden der Schuppen 1 und 2 sowie des Speichers I, zu verwenden sind. Untergeordnete Materialien können Naturstein, Putz, Metall und bedrucktes Glas sein. Abweichungen können als Ausnahme zugelassen werden, wenn diese in ihrer gestalterischen Wirkung eine untergeordnete Rolle spielen (textliche Festsetzung Nr. 17). Damit wird an den zentralen Bereichen bzw. an den Hauptverkehrsstraßen eine Fassadenmaterialität vorgegeben, die sich an die nähere Umgebung, wie z.B. die Bauten der Schuppen und Speicher, anlehnt. Durch die im Einzelfall mögliche Abweichung wird dennoch genügend Spielraum für alternative Fassadengestaltungen geboten.

6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz vor Immissionen werden im Plangebiet passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt (textliche Festsetzungen Nr. 20, 21 und 22). So sind in den mit MI 2 gekennzeichneten Teilen des Mischgebiets die Grundrisse von Wohnungen in einer Weise auszubilden, dass Aufenthaltsräume, die zur lärmbelasteten Konsul-Smidt-Straße ausgerichtet sind, auch zu einer anderen Gebäudeseite Fenster aufweisen müssen (textliche Festsetzung Nr. 22). In weiteren Teilbereichen, in dem mit MI 3 gekennzeichneten Teil des Mischgebiets, sind infolge der hohen Gewerbeimmissionen Wohnnutzungen ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 5).

Weitere Erläuterungen zu den Lärmschutzmaßnahmen sind unter D) Umweltbericht dargestellt.

7. Hinweise

Es wird auf mögliche Kampfmittel und Bodenkontaminationen sowie archäologische Bodenfunde hingewiesen.

D) Umweltbericht

Für die Umweltprüfung wurden folgende Unterlagen herangezogen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich sind und die Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht nach § 2a Baugesetzbuch (BauGB) darstellen:

- Lärm
 - Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung zu den Industrie- und Gewerbeflächen in der Überseestadt Bremen (LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg, Dezember 2010)
 - Überseestadt Bremen – Schalltechnische Untersuchung zum Bereich nördlich der Konsul-Smidt-Straße (LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg, April 2010)
 - Überseestadt Bremen – Schalltechnische Untersuchung zur Umstrukturierung der alten Hafenreviere (LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg, Mai 2006)
- Luftschadstoffe
 - Immissionsmessungen im Hafenrevier der Überseestadt Bremen, GfA-Bericht 63280-001 B03, Abschlussbericht (GfA Gesellschaft für Arbeitsplatz- und Umweltanalytik mbH, Münster, August 2006)
- Geruch
 - Abschlussbericht über die Geruchsbegehungen in der Überseestadt (TÜV NORD Umweltschutz GmbH Co. KG, Bremen, Oktober 2006 / 1. Korrektur Dezember 2009)
 - Geruchsmessung nach der Geruchsimmissions-Richtlinie im Gebiet der Überseestadt (TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Bremen, August 2007)
 - Bericht über die Durchführung von Geruchsbegehungen im Planungsgebiet „Alte Hafenreviere“ (Gesellschaft für Umweltschutz TÜV Nord mbH, Bremen, Dezember 1999)
- Boden
 - Bericht zu der orientierenden Untersuchung im Bereich des B-Planes 2409 „Nördlich Konsul-Smidt-Straße“ in Bremen-Überseestadt (underground, April 2010)
 - Ergebnisbericht, Umstrukturierung Überseehafen Vorrangiges Untersuchungsgebiet, Orientierende Untersuchung zur Altlastensituation, Verdachtsfläche 1 (Dr. Kühnemann und Partner, Mai 2000)
 - Distributionszentrum Überseehafen Bremen, Historische Standortuntersuchung, Teilbereich Frischezentrum-Nord II (hinstinvest Dr. Klaus Schlottau, November 1998)

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Inhalt und Ziele des Bebauungsplans sind in den Teilen A bis C der Begründung dargestellt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Umweltbereiche mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans berührt sind.

2. Ziele des Umweltschutzes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz.

a) Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a, b, f und § 1a Abs. 3 und 4 BauGB)

- **Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts**

Derzeitiger Umweltzustand

Die Flächen des Plangebiets sind größtenteils unbebaut. Sie sind durch halbruderales Gras- und Staudenfluren, einzelne Sträucher und Schotterböden geprägt.

Es sind keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhanden. Südwestlich angrenzend befinden sich der Europahafen (Biototyp „Hafenbecken an Flüssen“) und weiter südlich die Weser.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem klimatischen Funktionsraum, der als „stark überwärmter Bereich“ eingestuft wird. Die angrenzenden Wasserflächen werden als „Frischlufitentstehungsgebiet über Wasserfläche“ bewertet.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Eingriffsregelung

Gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies ist hier der Fall, da die Flächen auf der Grundlage des Staffelbau- und Gewerbeplans von 1921 sowie für den Bereich westlich der Straße Überseetor durch den Bebauungsplan 2196 vollständig überbaubar sind. Eine bauleitplanerische Nutzungsänderung, welche eine zusätzliche Versiegelung und zusätzliche, andere oder weitergehende Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, erfolgt nicht.

Besondere Funktionen der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sind von der Planung nicht betroffen.

Umweltbezogene Festsetzungen

Im Plangebiet sollen die Gebäude in einer Weise hergestellt werden, dass umweltschonende Aspekte eine maßgebliche Rolle bei der Ausgestaltung spielen. So bieten die textlichen Festsetzungen Nr. 23 (Begrünung der Vorzonen) und Nr. 24 (Baumerhaltungsgebot) Pflanzen und Tieren zusätzliche Lebensräume.

- **Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete**

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt. Auch die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 42 Bundesnaturschutzgesetz werden dem Planvollzug nicht entgegenstehen.

- **Auswirkungen auf Erholung, Stadt- und Landschaftsbild**

Die Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds sowie die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Erholungsflächen werden in unmittelbarer Nähe außerhalb des Plangebiets, nämlich an den über 15 m breiten Promenaden am Europahafen und der Weser sowie in den Parks der Überseestadt zur Verfügung stehen (Park Am Waller Freihafen, Hilde-Adolf-Park und Überseepark).

Das Stadtbild der Überseestadt ist heute durch teilweise denkmalgeschützte Speicher und Schuppen, bereits in den letzten Jahren entstandene Neubauten, Gleisanlagen, Hafenbecken, Brach- und Grünflächen geprägt. Hier soll sich ein räumlich verdichtetes Stadtquartier entwickeln, das trotz einer hohen Bebauungsdichte über ausgleichende Erholungsflächen und Freiräume verfügt.

Nachteilige Umweltauswirkungen auf Erholung, Stadt- und Landschaftsbild werden durch das Vorhaben nicht ausgelöst, im Gegenteil, es wird die Qualität des Stadtbildes verbessert.

b) Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme (§ 1 a Abs. 2 BauGB)

Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Es findet kein zusätzlicher Flächenverbrauch statt, da es sich bei den geplanten Nutzungen um Nachnutzungen auf brachliegenden Flächen handelt.

c) Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c, e und g BauGB)

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

- Bei der Beurteilung der schalltechnischen Situation sind für die städtebauliche Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im

Städtebau“ Entscheidungshilfe. Von folgenden Orientierungswerten soll in der Bauleitplanung ausgegangen werden:

	tagsüber (6-22 Uhr)	nachts* (22-6 Uhr)
Mischgebiete	60 dB(A)	50/45 dB(A)
Gewerbegebiete	65 dB(A)	55/50 dB(A)

*der zweite Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm

- Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm enthält folgende Immissionsrichtwerte für Industrie- und Gewerbelärm:

	tagsüber	nachts
Mischgebiete	60 dB(A)	45 dB(A)
Gewerbegebiete	65 dB(A)	50 dB(A)

- Im Rahmen der Bauleitplanung können auch die Immissionsgrenzwerte der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) betrachtet werden. Diese Immissionsgrenzwerte gelten jedoch nur beim Bau bzw. bei wesentlicher Änderung von Straßen für angrenzende Baugebiete:

	tagsüber	nachts
Mischgebiete	64 dB(A)	54 dB(A)
Gewerbegebiete	69 dB(A)	59 dB(A)

Die genannten Werte der technischen Regelwerke geben stets Außenpegel an, obwohl es nur bei den Tagwerten um den Schutz der Freibereiche geht, während nachts hauptsächlich ein ruhiger Schlaf sichergestellt werden soll. Dafür darf in der Nacht ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten werden. Mit diesem Schutzziel werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt. Die o.g. Werte sind so festgelegt / bemessen, dass dieser Innenwert in der Regel auch bei geöffnetem Fenster eingehalten werden kann. Die Zulassung (deutlich) höherer Außenpegel setzt daher entsprechende technische Schutzvorkehrungen in Bezug auf Fassade, Fenster und Lüftungstechnik voraus.

Zur hinreichenden Vermeidung von Aufweckreaktionen sollen einzelne Spitzenpegel in schutzbedürftigen Innenräumen den dort vorgesehenen Pegel für den Nachtzeitraum entsprechend TA Lärm Ziff. 6.1 nicht um mehr als 20 dB(A) überschreiten. Durch die Verwendung ausreichender passiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster, in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungsanlagen) wird hinreichend sicher verhindert, dass am „Ohr der Schlafenden“ in Innenräumen Pegelspitzen von über 50 dB(A) entstehen. Die Gefahr von unzumutbaren Aufwachreaktionen wird durch diese Maßnahme vermieden, womit das Schutzziel gesunder Wohnverhältnisse erreicht wird.

Das Plangebiet ist von Gewerbe-, Industrie- und Hafennutzungen umgeben, von denen wesentliche Lärmbelastungen zu erwarten sind. Ebenfalls ist durch die Verkehre im Gebiet mit Lärmbelastungen zu rechnen. Zur Beurteilung der

Lärmbelastungen wurden schalltechnische Untersuchungen² durchgeführt. Die schalltechnischen Gutachten beinhalten eine Lärmprognose auf der Grundlage der nach geltendem Planungsrecht maximal zu erwartenden Schallleistungspegel, wobei für Industrie- und Hafenumschlagsgebiete von einem 24-Stunden-Betrieb ausgegangen wurde.

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die Flächen im Plangebiet unterschiedlich stark Immissionsbelastungen ausgesetzt sind. Um bei der Realisierung der Planung Konflikte zu vermeiden, erfolgt eine Gliederung des Mischgebiets in drei Kategorien (MI 1, MI 2 und MI 3). Zum Verständnis der im weiteren beschriebenen Immissionsbelastungen wird diese Gebietsaufteilung bereits bei der folgenden Beurteilung verwendet, um anschließend die daraus herzuleitenden konkreten Festsetzungen in den Mischgebietsteilen MI 1, MI 2 und MI 3 zu begründen.

Die Immissionsbelastungen innerhalb des Plangebiets stellen sich wie folgt dar:

- **Beurteilung der Lärmmissionen durch Verkehr**

Die Lärmbelastung wurde für das Straßennetz innerhalb und außerhalb des Plangebiets der Überseestadt sowie für das Schienennetz der Hafenbahn und der Deutschen Bahn AG berechnet.

Für den Straßenverkehr ergeben sich in den Mischgebietsteilen MI 1, d.h. für die Abschnitte südlich des Parks Am Waller Freihafen / Franz-Pieper-Karree und Hafenstraße, am Tag Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A). Auf den Flächen an der Konsul-Smidt-Straße, Mischgebietsteile MI 2, werden bis zu 64 dB(A) am Tag prognostiziert. Im westlichen Teil des Mischgebiets, in MI 3, direkt an der Straße Marcuskaje betragen die Werte ebenfalls bis 64 dB(A). Damit werden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) am Tag im Mischgebiet (MI 1, MI 2 und MI 3) eingehalten und die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 60 dB(A) um bis zu 4 dB(A) überschritten. Im Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) reichen die Werte ebenfalls am Tag bis zu 64 dB(A). Die Grenzwerte der 16. BImSchV von 69 dB(A) für Gewerbegebiete und die Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 dB(A) werden somit unterschritten.

Nachts werden in den mit MI 1 bezeichneten Teilen des Mischgebiets vereinzelt bis zu 59 dB(A) für Verkehrslärm prognostiziert, auf den Bauflächen an der Konsul-Smidt-Straße, Mischgebietsteile MI 2, bis zu 63 dB(A) und im westlichen Teil des Mischgebiets, in MI 3, Werte bis zu 54 dB(A). Somit werden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für Mischgebiete von 54 dB(A) in der Nacht in den mit MI 1 und MI 2 gekennzeichneten Teilen

² Überseestadt Bremen – Schalltechnische Untersuchung zum Bereich nördlich der Konsul-Smidt-Straße (LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg, April 2010), Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung zu den Industrie- und Gewerbeflächen in der Überseestadt Bremen (LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg, Dezember 2010) und Überseestadt Bremen – Schalltechnische Untersuchung zur Umstrukturierung der alten Hafenreviere (LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg, Mai 2006)

des Mischgebiets um 5 bzw. 9 dB(A) und die Orientierungswerte der DIN 18005 von 50 dB(A) um 9 bis 13 dB(A) überschritten und im Mischgebietsteil MI 3 eingehalten. Im Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) werden bis zu 59 dB(A) prognostiziert. Die Grenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) und die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) werden somit eingehalten bzw. um 4 dB(A) überschritten.

- **Beurteilung der Lärmimmissionen durch Gewerbe und Industrie**

Bei den Schallpegelberechnungen wurden flächenbezogene Schallleistungspegel für die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen im Plangebiet sowie für die Industrie- und Hafennutzungen außerhalb des Plangebiets zu Grunde gelegt.

Die gewerblichen Immissionen liegen im gesamten Plangebiet am Tag unter 60 dB(A) und sind damit in Bezug auf Mischnutzungen unkritisch. Im Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) werden Werte bis zu 65 dB(A) erwartet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Richtwerte der TA Lärm von 65 dB(A) werden somit eingehalten.

Nachts werden im Mischgebietsteil MI 3 entlang der Marcuskaje bis zu 56 dB(A), in den Mischgebietsteilen MI 1 und MI 2 hingegen Werte von bis zu 55 dB(A) prognostiziert. Die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 45 dB(A) werden somit im Mischgebiet überschritten. Für das Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) werden Werte von bis zu 56 dB(A) prognostiziert. Die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Richtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete von nachts 55 / 50 dB(A) werden damit überschritten.

- **Schlussfolgerungen**

Eine Gliederung des Baugebiets ist daher erforderlich:

- In den Mischgebietsteilen MI 1 sind geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen in Wohnungen vorgeschrieben (textliche Festsetzung Nr. 21), da die Verkehrslärmwerte nachts bei bis zu 59 dB(A) und die Gewerbelärmwerte nachts bei bis zu 55 dB(A) liegen.
- In den Mischgebietsteilen MI 2 wird durch geeignete Grundrissgestaltung und die Festlegung, dass Aufenthaltsräume von Wohnungen, die zur lärmbelasteten Konsul-Smidt-Straße ausgerichtet sind, zusätzlich auch zu einer anderen Gebäudeseite Fenster aufweisen müssen (textliche Festsetzung Nr. 22), da an der Gebäudeseite der Konsul-Smidt-Straße die Verkehrslärmwerte tagsüber bis zu 64 dB(A) und nachts bis zu 63 dB(A) betragen. Mit dieser Regelung wird gewährleistet, dass zumindest zu einer vergleichsweise geringeren lärmbelasteten Gebäudeseite, d.h. nachts bis zu 59 dB(A) für Verkehrslärm und bis zu 55 dB(A) für Gewerbelärm, in Aufenthaltsräumen Fenster angeboten werden.
- In den mit MI 3 bezeichneten Mischgebietsteilen wird das Wohnen aufgrund des prognostizierten Gewerbelärms in der lautesten Nachtstunde von über 55 dB(A) ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 5).

- Auch wenn die für Gewerbegebiete angesetzten Grenzwerte für Verkehrslärm tags und nachts eingehalten werden, so können sich in der Nacht für Gewerbelärm Werte von bis zu 56 dB(A) ergeben. Daher gibt die textliche Festsetzung Nr. 20 an, dass bei den ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen durch Grundrissgestaltung oder geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen zu gewährleisten ist, dass tagsüber 35 dB(A) und nachts 30 dB(A) innen nicht überschritten werden.

Hinsichtlich des Gewerbelärms wird von folgenden Annahmen ausgegangen: Die genannten Überschreitungen der Orientierungswerte für Lärm in der Nacht werden vor dem Hintergrund des städtebaulichen Ziels, Mischgebiete mit Wohnnutzungen zu realisieren, für vertretbar gehalten, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Während des Tageszeitraums liegen keine signifikanten Überschreitungen der Orientierungswerte / Immissionsrichtwerte vor. Diese Voraussetzung ist im Plangebiet erfüllt.
2. Durch die Festsetzung von baulichen und sonstigen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird nachts ein Innenpegel von maximal 30 dB(A) gewährleistet. Als bauliche oder sonstige Vorkehrung kommt bei Außenpegeln bis 55 dB(A) insbesondere in Betracht:
 - Schallschutzfenster i.V.m. aktiver und passiver schallgedämmter Belüftung oder entsprechend gleichwertige Vorkehrungen
 - Ausrichtung von zum Lüften dienenden Schlafzimmerfenstern in Wintergärten und Loggien
3. Es ist auch langfristig nicht zu erwarten, dass in den für eine Wohnnutzung vorgesehenen Teilen des Mischgebiets MI 1 und MI 2 ein Nachtwert von max. 55 dB(A) durch Gewerbelärm signifikant überschritten wird.

Eine Beeinträchtigung des Schlafs wird durch den festgesetzten passiven Schallschutz ausgeschlossen. Gesunde Wohnverhältnisse sind gewährleistet, auch wenn in den Außenbereichen des Mischgebiets die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einschließlich der dort zulässigen Spitzenpegel nachts nicht eingehalten werden können.

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

Wohnen im Mischgebiet wird zudem nur in den Teilen zugelassen, in denen die gutachterlich prognostizierten Werte 55 dB(A) für Gewerbelärm in der lautesten Nachstunde nicht überschritten werden. Auch wenn bei Außenpegeln von über 55 dB(A) durch bautechnische Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden könnte, dass in Schlafräumen und Kinderzimmern ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird, so soll mit der Begrenzung auf 55 dB(A) im Plangebiet verdeutlicht werden, dass für Wohnbereiche auch nachts der Außenraum nicht unbegrenzt verlärmte sein soll. Allerdings kann es unter Berücksichtigung von Verkehrslärmanteilen an einzel-

nen Stellen beim Zusammentreffen von Gewerbe- und Verkehrslärm zu einer geringfügigen Überschreitung des Außenraumpegels von 55 dB(A) kommen. Auch bei einem Außenpegel durch Gewerbe- und Verkehrslärm von über 55 dB(A) ist mit den festgesetzten baulichen Schallschutzmaßnahmen, z.B. Schallschutzfenster, gesichert, dass gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

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

Die umliegenden Industrie- und Gewerbegebiete wurden in den Lärmprognosen mit standardisierten flächenbezogenen Schalleistungspegeln (z. B. für Industriegebiete 65 dB(A) – Tag, Nacht, Ruhezeiten; für Gewerbegebiete 60 dB(A) – Tag, Nacht, Ruhezeiten) berücksichtigt. Es ist nicht vorgesehen, Bestandsbetriebe im Umfeld des Bebauungsplangebiets, z.B. durch die Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel, gegenüber dem derzeitigen Rechtszustand einzuschränken.

Vorhandene Gewerbebetriebe in der Nachbarschaft haben ein Entwicklungspotenzial, sofern durch wesentliche Änderungen oder den Neubau einer Anlage der bestehende Immissionspegel nicht wesentlich erhöht wird (Dies wird in der Regel dann nicht der Fall sein, wenn die neu zu genehmigende Anlage oder das Anlagenteil einen geringeren Immissionsanteil am Gesamtimmisionspegel als 45 dB(A) hat).

- **Infraschall**

Derzeit gibt es keine aktuellen Beschwerden über problematische Infraschallemissionen der Schiffe und Betriebe in der Überseestadt.

Es ist zudem davon auszugehen, dass die an vorhandene gewerbliche Nutzungen heranrückenden Mischgebietsflächen im Bebauungsplangebiet von Infraschall nicht stärker betroffen sind als die vorhandene Wohnbebauung in Walle oder Gröpelingen. Insofern schafft das Heranrücken von Mischnutzungen auch keine zusätzlichen Probleme hinsichtlich des Infraschalls für die bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe.

d) Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c, e, g und h BauGB) einschließlich Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Auch für Luftschadstoffe gilt, dass gemäß § 1 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichti-

gen sind. Gemäß § 50 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) sind Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe wurden:

- die Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft - 22. BImSchV vom September 2002 (22. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes)
- und die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft herangezogen.

Zur Beurteilung der Belastung des Plangebiets durch Gesamtschwebstaub und Staubbiederschlag wurden Immissionsmessungen in der Überseestadt durchgeführt. Zwei Beurteilungspunkte befanden sich in der Nähe des Plangebiets, und zwar im nördlich anschließenden Überseepark. Die Messungen bezogen sich auf die Immissionswerte für den Feinstaubanteil (PM₁₀) des Schwebstaubs, und zwar auf folgende Elemente: Schwefeldioxid, Stickstoffmonoxid, Stickstoffdioxid, Kohlenmonoxid und Kohlenwasserstoff (ohne Methan).³

In der 22. BImSchV werden zwei Immissionswerte für den Parameter PM₁₀ aufgelistet. Nach dieser Verordnung wird ein Gebiet als unbedenklich eingestuft, wenn:

- in einem Kalenderjahr der über 24 Stunden gemittelte Immissionsgrenzwert für Partikel PM₁₀ 50 µg/m³ 35 Überschreitungen nicht übersteigt,
- in einem Kalenderjahr der gemittelte Immissionsgrenzwert für Partikel PM₁₀ 40 µg/m³ nicht übersteigt.

Der Immissionswert von 50 µg/m³ wurde im Messzeitraum (01.02. – 15.08.2006) an den Beurteilungspunkten 10-mal bzw. 12-mal überschritten. Die lineare Hochrechnung auf ein gesamtes Jahr führt ebenfalls für die Beurteilungspunkte zu keiner unzulässigen Überschreitung. Gemäß den Aussagen des Gutachters ist eher von einer Verbesserung der Luftsituation bezüglich Schwebstaub PM₁₀ auszugehen, wenn die Bauarbeiten in der Überseestadt abgeschlossen sind. Die ermittelten Mittelwerte für Schwebstaub PM₁₀ liegen bei den Beurteilungspunkten mit 25,7 µg/m³ bzw. 26,4 µg/m³ unterhalb des Immissionsjahreswertes von 40 µg/m³. Alle geltenden Immissionswerte für Schwebstaub PM₁₀ werden daher eingehalten. Schädliche Auswirkungen auf den Menschen sind somit ebenfalls auszuschließen.

Da in der Überseestadt infolge der bereits eingeleiteten Umstrukturierung, abgesehen vom Staub durch Baumaßnahmen, vergleichsweise geringe Emissionen freigesetzt werden, ist davon auszugehen, dass das Immissionsniveau hauptsächlich durch den Eintrag von Luftschadstoffen sowohl aus den angrenzenden Verdichtungsräumen der Stadt Bremen als auch durch den überregionalen Ferntransport geprägt wird.

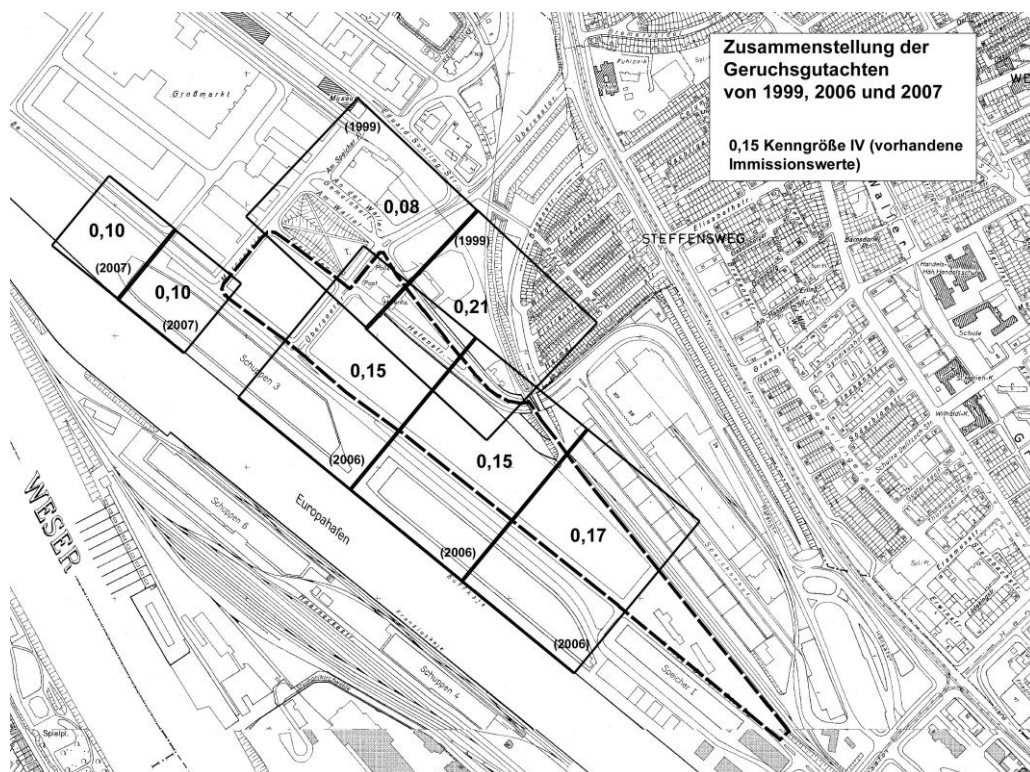
e) Auswirkungen auf den Menschen durch Gerüche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c, e und g BauGB)

Für die Ermittlung und Bewertung von Geruchsbelästigungen bestehen keine gesetzlichen oder anderweitig rechtlich konkretisierenden Festlegungen. Eine

³ Immissionsmessungen im Hafenrevier der Überseestadt Bremen, GfA-Bericht 63280-001 B03, Abschlussbericht (GfA Gesellschaft für Arbeitsplatz- und Umweltanalytik mbH, Münster, August 2006)

Beurteilungshilfe für die Ermittlung und Bewertung der Erheblichkeit von Geruchsimmissionen bietet allerdings die Geruchsimmissionsrichtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz GIRL⁴, die im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens als Anhalt herangezogen wurde.

Zur Einschätzung der vorhandenen Luftqualität im Hinblick auf Gerüche wurden in den Jahren 1999, 2006 und 2007 Geruchsimmissionen ermittelt⁵, die jeweils auch Teile des Planbereichs betrafen. In den Gutachten wurde die vorhandene Belastung anhand von Kenngrößen für Beurteilungsflächen bewertet. Die ermittelten Kennwerte (Kenngröße IV, d. h. vorhandene Immissionswerte) betragen, ausgehend vom westlichen Teil des Plangebiets Richtung Ost 0,08 / 0,15 / 0,17.



Zusammenstellung der Geruchsgutachten von 1999, 2006 und 2007

In der GIRL werden zur Beurteilung der Erheblichkeit einer Geruchsbelästigung Immissionswerte (IW) als Maßstab für höchstzulässige Geruchsimmissionen genannt. Für Wohn-/Mischgebiete ist ein IW 0,10 festgelegt, für Gewerbe-/Industriegebiete ein IW 0,15. Bei diesen IW handelt es sich um relative Häufigkeiten der Geruchsstunden eines Jahres. So bedeutet z. B. IW 0,10, dass in 10 % der Jahresstunden anlagenspezifische Gerüche eindeutig wahrnehmbar sind.

⁴ Geruchsimmissions-Richtlinie – GIRL – in der Fassung vom 29.02.2008 und Ergänzung vom 10.09.2008

⁵ Abschlussbericht über die Geruchsbegehungen in der Überseestadt (TÜV NORD Umweltschutz GmbH Co. KG, Bremen, Oktober 2006 / 1. Korrektur Dezember 2009); Geruchsmessung nach der Geruchsimmissions-Richtlinie im Gebiet der Überseestadt (TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Bremen, August 2007) und Bericht über die Durchführung von Geruchsbegehungen im Planungsgebiet „Alte Hafenreviere“ (Gesellschaft für Umweltschutz TÜV Nord mbH, Bremen, Dezember 1999)

Nach dem o. g. Beurteilungsmaßstab für eine Regelfallprüfung der GIRL werden im Plangebiet zum Teil die Immissionswerte für Mischgebiete bzw. für Gewerbegebiete überschritten.

Nur diejenigen Geruchsbelästigungen sind als schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu werten, die erheblich sind. Die Erheblichkeit einer Geruchsbelästigung ist keine absolut festliegende Größe. Auch die GIRL lässt in begründeten Ausnahmefällen (Sonderfallprüfung) eine von der Regelfallbewertung abweichende einzelfallbezogene Beurteilung der Größenordnung der Erheblichkeit einer Geruchsbelästigung zu.

Im vorliegenden Fall reicht ein Vergleich mit den Immissionswerten der GIRL allein zur Beurteilung nicht aus. Bei der Beurteilung der Erheblichkeit und des Störungsgrads sind weiterhin vor allem die folgenden Aspekte zu berücksichtigen:

- In den Geruchsgutachten wurde auch eine anlagenbezogene Zuordnung der Geruchseignisse vorgenommen. Dabei konnte festgestellt werden, dass der Schwerpunkt der Geruchseignisse im Plangebiet auf Cerealien- und Kaffeegerüchen liegt. Darüber hinaus sind die vereinzelt auftretenden Fischmehlgerüche zu nennen. Aufgrund der besonderen Lage des Gebiets im historisch gewachsenen Hafenareal sind solche Gerüche als ortstypisch anzusehen und mit einer Mischgebietsnutzung als städtebaulich vertretbar zu bewerten, da die Werte nicht über 0,15 liegen.
- Im Hinblick auf die vorhandenen geruchsemitierenden Nutzungen ist zu berücksichtigen, dass die Grundstücksnutzung mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet ist, die unter anderem dazu führt, dass eine neu hinzu kommende störungsempfindliche Nutzung in höherem Maße Geruchseinwirkungen hinnehmen muss, als wenn sie zuerst angesiedelt gewesen wäre (Priorität) oder wenn sie in ein gänzlich unvorbelastetes Gebiet hineingeplant worden wäre. Dies ist besonders dann der Fall, wenn, wie hier vorliegend, den emittierenden Anlagen Bestandsschutz zukommt. Damit ist die Grenze für die Zumutbarkeit von Belastungen anhand einer umfassenden Würdigung aller Umstände des Einzelfalls und insbesondere der speziellen Schutzwürdigkeit des hier betroffenen Gebiets zu bestimmen. In diesem Fall können Belästigungen hinzunehmen sein, selbst wenn sie bei gleichartigen Immissionen in anderen Situationen als erheblich anzusehen wären.
- Bei den Mischgebietsflächen im nordwestlichen Teil des Plangebiets liegen die Werte bei 0,15. Berücksichtigt man die Geruchsgutachten, die in den letzten Jahren für benachbarte Plangebiete erstellt wurden und deren Untersuchungsraum zumindest den nordwestlichen Teil des Plangebiets berührt, so ist zu berücksichtigen, dass hier Werte von 0,08 und 0,10 ermittelt wurden; also Werte, die auch unter dem Immissionswert (IW) der GIRL für Wohn-/Mischgebiete (IW: 0,10) liegen.

Die ermittelten Überschreitungen der Immissionswerte der GIRL im Bebauungsplangebiet, die in vergleichbarer Größenordnung auch andere bereits vorhandene Wohnnutzungen aufgrund derselben Emissionsquellen betreffen, geben keine Hinweise auf eine Gefährdung gesunder Wohn- oder Arbeitsverhältnisse und sind im Rahmen der Abwägung als vertretbar anzusehen. Aufgrund des Bestandsschutzes der Betriebe in der Überseestadt ist traditionell mit Gerüchen zu rechnen und den künftigen Bewohnern und Nutzern des Gebiets zuzumuten. Eine begrenzte Überschreitung der Immissionswerte der GIRL ist unter Berück-

sichtigung der mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele daher vertretbar. Im Rahmen der gebotenen planerischen Abwägung erscheint in dem vorliegenden Fall ein Heraufsetzen der Zumutbarkeitsschwelle für die Beurteilung, ob erhebliche und unzumutbare Belästigungen im Sinne des BImSchG und auch des Städtebaurechts vorliegen, gerechtfertigt. Eine Verallgemeinerung für andere durch Gerüche belastete Gebiete lässt sich hieraus jedoch nicht ableiten.

Zur Minimierung des Störungsgrads werden die baulichen Nutzungen so angeordnet, dass das Mischgebiet in den geringer belasteten Gebietsteilen und das Gewerbegebiet in den stärker belasteten Plangebietsteilen festgesetzt werden. Zudem wirken sich Gerüche innerhalb der Gebäude, insbesondere bei geschlossenen Fenstern, deutlich geringer aus.

**f) Auswirkungen durch Altlasten und anfallende Abfälle
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)**

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf den Boden, der sachgerechte Umgang mit Abfälle und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen.

Die maßgeblichen Ziele und Bewertungsgrundlagen sind:

- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV),
- Bremisches Gesetz zum Schutz des Bodens (BremBodSchG),
- die Prüf- und Maßnahmenschwellenwerte der LAWA (Länderarbeitsgemeinschaft Wasser),
- sowie die Zuordnungsklassen der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall).

Für das Gebiet des Bebauungsplans 2409 liegt eine historische Recherche⁶ vor. Danach befanden sich an der Konsul-Smidt-Straße Lagerschuppen, die im Zweiten Weltkrieg zerstört wurden. Oberhalb schlossen sich großflächige Gleisanlagen an, die im Rahmen der Flächenerschließungen der Überseestadt geräumt wurden. Im Osten des Gebiets gab es einen Lokschuppen mit Werkstätten und Lagergebäuden sowie -flächen für Baumaterialien, Betriebsmittel, Schrott des ehemaligen Bauhofs sowie nördlich davon eine ehemalige Asphaltkocherei.

An der Nordseite des Hafenhauses befand sich zudem eine Betriebstankstelle der Polizei.

Technische Untersuchungen⁷ wurden im Rahmen der Flächenerschließungen zur Überseestadt durchgeführt. Danach setzt sich der anstehende Boden in den untersuchten Bereichen bis in eine Tiefe von 10,50 m aus Sanden ohne wesentliche organische Auffälligkeiten zusammen. Nur an wenigen Punkten konnten geringe bis mäßige Bodenbelastungen mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt werden.

⁶ Distributionszentrum Überseehafen Bremen, Historische Standortuntersuchung, Teilbereich Frischezentrum-Nord II, hinstinvest Dr. Klaus Schlottau, November 1998

⁷ Ergebnisbericht, Umstrukturierung Überseehafen Vorrangiges Untersuchungsgebiet, Orientierende Untersuchung zur Altlastensituation, Verdachtsfläche 1, Dr. Kühnemann und Partner, Mai 2000

Ergänzende Untersuchungen⁸ bestätigen dies. Lediglich im Bereich der ehemaligen Eigentankanlage am Hafenhaus wurden bis 1 m unter Geländeoberkante z.T. Aschen und Bauschutt vorgefunden.

In keiner der Bodenproben wurden Schadstoffgehalte nachgewiesen, die oberhalb der jeweiligen Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) liegen. Je einmal wurden PAK-Konzentrationen im Bereich der ehemaligen Tankanlage bzw. der Asphaltkocherei ermittelt, die innerhalb des Maßnahmenschwellenwertbereichs der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) für Bodenbelastungen liegen. Zusammenfassend sind Gefährdungen des Grundwassers jedoch nicht zu erkennen.

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse kann auf Kennzeichnungen oder Festsetzungen im Bebauungsplan verzichtet werden.

Auf die flächig vorhandenen Auffüllungen des Hafengebiets wird im Bebauungsplan 2409 wie folgt hingewiesen:

„Wegen des Stichprobencharakters der durchgeführten Untersuchungen kann das Vorhandensein von Bodenkontaminationen nicht ausgeschlossen werden. Weiterhin ist im gesamten Plangebiet mit künstlichen Auffüllungen zu rechnen, die vereinzelt auch schadstoffhaltige Beimengungen (Bauschutt, Asche, Schlacke) enthalten können.

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

g) Auswirkungen auf Grundwasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB) und Auswirkungen durch anfallendes Abwasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf das Wasser sowie der sachgerechte Umgang mit Abwässern zu berücksichtigen. Die Belange des Schutzgutes Wasser sind insbesondere in folgenden Fachgesetzen verankert: Bundesweit setzt das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut Wasser fest. Für Bremen werden zusätzlich landesspezifische Ziele im Bremischen Wassergesetz (BrWG) i.d.F. vom 24.02.2004 formuliert.

Aufgrund der Lage in der Marsch liegt nur eine allgemeine Bedeutung des Bereichs für die Grundwasserneubildung vor. In den versiegelten Bereichen findet keine Grundwasserneubildung statt. Die Grundwasserfließrichtung ist aufgrund der Lage des Plangebiets durch die tidebeeinflusste Weser nicht allgemein anzugeben.

Die in unverbauten wesernahen Bereichen vorhandene hydraulische Verbindung des Grundwasserleiters mit der Weser und dem Hafenbecken ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgrund der starken Veränderungen im Bodenaufbau eingeschränkt. Die Grundwasserüberdeckung besteht in den aufgefüllten Bereichen überwiegend aus Sanden.

Negative Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel sind aufgrund der geringen Bedeutung des Gebiets für die Grundwasserneubildung nicht zu erwarten.

⁸ Bericht zu der orientierenden Untersuchung im Bereich des B-Planes 2409 „Nördlich Konsul-Smidt-Straße“ in Bremen-Überseestadt, underground, 28.04.2010

Im Bereich des Plangebiets sind an der Konsul-Smidt-Straße und Überseetor (zwischen Konsul-Smidt-Straße und Am Waller Freihafen / Hafenstraße) Schmutz- und Niederschlagswasserkanäle vorhanden. In den Straßen Marcuskaje und Am Waller Freihafen liegen lediglich Niederschlagswasserkanäle. In der Hafenstraße und der Straße Überseetor (zwischen Am Waller Freihafen / Hafenstraße und An der Waller Gemeinheit / Hafenstraße) erfolgt die Entsorgung über Mischwasserkanäle. Bei den Mischgebietsflächen zwischen Marcuskaje / Am Waller Freihafen / Konsul-Smidt-Straße / Überseetor ist die Schmutzwasserentwässerung nur in Richtung Konsul-Smidt-Straße / Überseetor möglich. Im Rahmen der Grundstücksentwässerung ist daher ein Anschluss an diese Kanalanlagen vorzusehen. Bei den Grundstücken an der Hafenstraße ist eine Entsorgung des Niederschlagswassers an die Hafenstraße zu vermeiden.

h) Auswirkungen auf Oberflächengewässer (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a und g BauGB)

Die Belange des Schutzgutes Wasser sind in folgenden Fachgesetzen verankert. Bundesweit setzt das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut Wasser fest. Für Bremen werden zusätzlich landesspezifische Ziele im Bremischen Wassergesetz (BremWG) i.d.F. vom 12.04.2011 formuliert.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Infolge der vorliegenden Planung sind negative Auswirkungen auf die Gewässergüte nicht zu erwarten.

i) Auswirkungen auf das Klima

Klimaschützende Wirkungen können u.a. durch eine die Kohlendioxyd-Emission senkende Stadtentwicklung erzielt werden sowie durch die Vorgabe von Regelungen zur Energieeinsparung bei der Errichtung von Gebäuden.

Entwicklung einer kompakten Siedlungsstruktur

- Die Höhe baulicher Anlagen wird zum Teil aus gestalterischen Gründen als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Zusammen mit der Ausweisung von Baulinien kann somit eine dichte städtebauliche Struktur entstehen, die einen Beitrag zur Minderung des Emissions-Ausstoßes bewirken kann.
- Die geplante Nutzungsmischung dient der Kleinteiligkeit und Nutzungsvielfalt, die unter dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ ebenfalls eine nachhaltige und das Klima schonende Stadtentwicklung bewirken kann.
- Die innenstadtnahen Flächen im Plangebiet lagen jahrelang brach. Mit der Um- und Neustrukturierung dieses Stadtquartiers wird die Flächeninanspruchnahme in den Außenbereichen der Stadt vermieden und die Innenentwicklung der Stadt gefördert.
- Durch die Baulinien entlang der Konsul-Smidt-Straße wird eine südwestausgerichtete Gebäudestellung vorgegeben, die eine optimale Ausnutzung der Sonnen- bzw. Belichtungsstunden ermöglicht.

Reduzierter Energiebedarf von Gebäuden

- Energieeinsparung kann durch eine Kombination der baulichen und technischen Vorkehrungen mit der Verwendung erneuerbarer Energien (z.B. thermische Solarenergie) bewirkt werden. Um hierfür Voraussetzungen zu schaffen, bestimmt die textliche Festsetzung Nr. 18, dass Dachflächen der Gebäude so auszubilden sind, dass darauf die Errichtung von Solarenergieanlagen möglich ist. Ausnahmen von dieser Regelung sind möglich. So kann in begründeten Ausnahmefällen, wenn z.B. eine Gewerbehalle in Leichtbauweise, deren bauartbedingte Nutzungsdauer 20 Jahre voraussichtlich nicht übersteigen wird, auf die Regelung verzichtet werden.
- Im Bebauungsplan sind die rechtlichen Möglichkeiten begrenzt, weitergehende Regelungen zum Klimaschutz zu treffen. Die Stadt strebt daher an, geeignete Maßnahmen mit Investoren zu einem reduzierten Energiebedarf individuell zu vereinbaren.

Einige Bereiche der Überseestadt sind mit Fernwärme versorgt. Dies betrifft die Quartiere östlich der Straße Hansator und westlich der Straße Marcuskaje. Im Plangebiet selbst bestehen bisher keine Fernwärmeversorgungsleitungen. Ob es gelingt, auch diesen Bereich mit Fernwärme zu versorgen, wird im Rahmen der beabsichtigten Grundstücksveräußerungen mit den zukünftigen Nutzern zu klären sein.

Verbesserung des Kleinklimas durch Begrünungsmaßnahmen

- Neben den Festsetzungen zum Baumerhalt und zur Vorzonenbegrünung werden in den Stichstraßen neue Bäume gepflanzt. Diese Maßnahmen können ebenfalls einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas leisten.

j) Geowissenschaftliche Informationen

Die Geländehöhe des Plangebiets liegt um 7 m über Normalnull (NN). Das Gelände ist flächendeckend um durchschnittlich 3 bis 4 m anthropogen aufgehöhht worden. Diese Auffüllungen bestehen fast ausschließlich aus Sanden.

Darunter liegen annähernd flächendeckend holozäne Weichschichten (Schluffe und Torfe) vor, die in ihrer Mächtigkeit zwischen 3 bis 4 m variieren; es können lokal andere Mächtigkeiten erreicht werden. Die Basis der holozänen Weichschichten liegt in der südöstlichen Hälfte bei etwa 2,5 bis 3,5 m über NN; in der nordwestlichen Hälfte des Plangebiets etwas tiefer. Die Baugrunderkennung weist daher hier einen Baugrund mit hoher Setzungsempfindlichkeit aus. Es gibt Bereiche, scheinbar überwiegend im mittleren Teil des Plangebiets, ohne die beschriebenen Weichschichten. Hier stehen dann nur Sande an.

Unter den Weichschichten stehen die mittelsandig-grobsandig-kiesig ausgebildeten Wesersande an, die den oberen Grundwasserleiter repräsentieren. Die Grundwassersohle wird ab ca. – 10 m unter NN durch die feinsandig-schluffigen Lauenburger Schichten angetroffen.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (1976 / 2010) ergaben freie

Grundwasserstände um 0,5 m über NN; freie Höchststände bis über 3 m über NN sind zu erwarten. Das Grundwasser ist stark von der Tide der Weser beeinflusst. Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH : 7,5 – 8; Gesamteisen : 1 – 10 mg/l; Chloride : 500 – 1.000 mg/l; Sulfate : 200 – 250 mg/l; Magnesium : 50 – 80 mg /l; Calcium : 75 – 100 mg/l.)⁹

Aufgrund der oberflächennahen Sande kommt eine Regenwasserversickerung grundsätzlich in Frage.

Die Anlage von geothermischen Installationen für die Gebäudeheizung und – kühlung ist hydrogeologisch vor Ort möglich.

**k) Auswirkungen auf Kulturgüter und Sonstige Sachgüter
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB)**

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

An der Hafenstraße 51 / 53, Ecke Überseetor, befindet sich das seit 2007 unter Denkmalschutz stehende Hafenkopfgebäude. Es handelt sich um das ehemalige Dienstgebäude der Schutzpolizei, das der Bremische Staat 1923-1925 errichten ließ.

Nach Entwürfen des Bremer Hochbauamts entstand im Hafengebiet direkt am Hafenkopf II (heute zugeschütteter Überseehafen), ein repräsentatives fünfgeschossiges Gebäude in der Tradition „hoheitlicher Architektur“. Die symmetrische neunachsige Fassade gliedert über einem als Sockel ausgebildeten Erdgeschoss die Pilaster in den vier Obergeschossen. Während die Fassadenarchitektur betont konservativ gestaltet wurde, zeigen die expressionistischen Ausstattungsdetails des Inneren (Treppenhaus) ein vielfältiges Formenrepertoire.¹⁰

Das Gebäude wird im Bebauungsplan nachrichtlich als Anlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, gekennzeichnet und damit in seinem Bestand gesichert.

l) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

Die sonstigen, u. a. in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen.

**m) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltschutzbelangen
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)**

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen unter Punkt (a) bis (l) hinaus nicht bekannt.

⁹ Angaben aus: Geochemische Kartierung Bremen 1993

¹⁰ Aus: Bericht des Landesamtes für Denkmalpflege zur Unterschutzstellung des ehemaligen Dienstgebäudes der Schutzpolizei, Hafenstraße 51/53, Bremen, 2007

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung bestehen weiterhin die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten für die bisher zulässigen Vorhaben.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Bebauungsplanung ermöglicht eine Nachnutzung einer Brachfläche als Bestandteil der Revitalisierung der Alten Hafenreviere. Städtebaulich gewünschte anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen nicht. Insbesondere im Rahmen des von der Stadtgemeinde beschlossenen Masterplans wurden Planungsalternativen geprüft und verworfen.

5. Maßnahmen zur Überwachung

Da auf Grundlage der für den Umweltbericht erstellten Gutachten nicht mit unvorhergesehenen, nachteiligen Auswirkungen zu rechnen ist, sind keine speziellen Maßnahmen zur Überwachung vorgesehen.

Es werden die generellen Maßnahmen zur Umweltüberwachung des Landes Bremen durchgeführt. Sollen im Rahmen dieser Überwachungsmaßnahmen oder auch im Zuge künftiger Genehmigungsverfahren nachteilige Umweltauswirkungen ermittelt oder in sonstiger Weise bekannt werden, so werden diese gemeldet und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen.

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Zuge der Revitalisierung der Alten Hafenreviere Bremen soll das Plangebiet zu einem vitalen Stadtquartier entwickelt werden. Die Rechtsgrundlage für eine derartige bauliche Nutzung soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans 2409 geschaffen werden.

Eine maßgebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft, Erholung sowie des Stadt- oder Landschaftsbilds erfolgt nicht. Relevante Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete bestehen nicht.

Durch die umgebenden Hafen- und Gewerbeflächen sowie aufgrund des Verkehrs bestehen Lärm- und Geruchsbelastungen im Plangebiet. Es ist mit Überschreitungen der Orientierungswerte für Lärm und der Immissionswerte für Geruch zu rechnen. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans und des städtebaulichen Ziels zur Entwicklung von gemischten Quartieren ist insbesondere eine Wohnnutzung in Teilen des festgesetzten Mischgebiets gleichwohl möglich und städtebaulich gewünscht. Art und Umfang der zu erwartenden Immissionen aufgrund von Geräuschen und Gerüchen werden auch im Hinblick auf eine Wohnnutzung als verträglich angesehen.

Beeinträchtigungen durch sonstige Luftschadstoffe, negative Auswirkungen auf das Grundwasser oder das Oberflächenwasser sind nicht zu erwarten. Die Belange von Kultur- und sonstigen Sachgütern werden von der Planung berücksichtigt.

E) **Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung**

1. **Finanzielle Auswirkungen**

Die Realisierung der Maßnahmen erfolgt über das Sondervermögen Überseestadt, vertreten durch die WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH. Die WFB geht von einem voraussichtlichen Kostenvolumen von rd. 2,3 Mio. € aus.

Dieser Betrag teilt sich nach derzeitigem Planungsstand wie folgt auf:

Freimachungs- / Erdbaukosten	374.850,- €
Straßen- und Kanalbau	1.700.000,- €
Planung	182.300,- €
Technische Projektsteuerung	40.000,- €
Summe	2.297.150,- €

Vom Vermögensausschuss wurden die o. g. Kosten bewilligt.

Im Rahmen der Durchführung der Planung ist der Verkauf von ca. 9 ha Misch- und Gewerbegebietsgrundstücken durch die Stadtgemeinde Bremen möglich, wodurch mit Einnahmen von ca. 8,8 Mio. € gerechnet werden kann. Diese Einnahmen werden im Weiteren für Erschließungsmaßnahmen auch außerhalb dieses Bebauungsplans in der Überseestadt verwendet.

2. **Genderprüfung**

Das Quartier soll für Frauen und Männer ein gleichermaßen attraktiver Lebensraum sein. Das neue Stadtviertel soll sich zu einem lebenswerten Wohn- und Arbeitsort entwickeln. Diese Zielvorgaben finden Eingang in das Nutzungs-, Gestaltungs- und Erschließungskonzept für das Plangebiet.

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

Bremen, den 12. April 2012

Im Auftrag

gez. Höing

.....
Senatsdirektor

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Bebauungsplan 2409 für ein Gebiet in Bremen – Walle, Ortsteil Überseestadt zwischen Konsul-Smidt-Straße, Marcuskaje, Am Waller Freihafen, Überseetor, Hafenstraße und Hafenbahndamm (Bearbeitungsstand: 08.03.2012)

a) Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der Revitalisierung der Alten Hafenreviere Bremen soll das Plangebiet zu einem vitalen Stadtquartier entwickelt werden. Die Rechtsgrundlage für eine derartige bauliche Nutzung soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans 2409 geschaffen werden.

Eine maßgebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft, Erholung sowie des Stadt- oder Landschaftsbilds erfolgt nicht. Relevante Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete bestehen nicht.

Durch die umgebenden Hafen- und Gewerbeflächen sowie aufgrund des Verkehrs bestehen Lärm- und Geruchsbelastungen im Plangebiet. Es ist mit Überschreitungen der Orientierungswerte für Lärm und der Immissionswerte für Geruch zu rechnen. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans und des städtebaulichen Ziels zur Entwicklung von gemischten Quartieren ist insbesondere eine Wohnnutzung in Teilen des festgesetzten Mischgebiets gleichwohl möglich und städtebaulich gewünscht. Art und Umfang der zu erwartenden Immissionen aufgrund von Geräuschen und Gerüchen werden auch im Hinblick auf eine Wohnnutzung als verträglich angesehen.

Beeinträchtigungen durch sonstige Luftschadstoffe, negative Auswirkungen auf das Grundwasser, oder das Oberflächenwasser sind nicht zu erwarten. Die Belange von Kultur- und sonstigen Sachgütern werden von der Planung berücksichtigt.

Für den Umweltbericht wurden die Umweltreferate des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr beteiligt sowie diverse Gutachten und sonstige umweltrelevanten Unterlagen herangezogen.

Da mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln gerechnet werden muss, ist vor Realisierung der Planung die Kampfmittelbeseitigung durchzuführen.

Die sonstigen, u. a. in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen.

Es werden insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung erwartet.

b) Alternativenprüfung

Die Bebauungsplanung ermöglicht eine Nachnutzung einer Brachfläche als Bestandteil der Revitalisierung der Alten Hafenreviere. Städtebaulich gewünschte anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen nicht. Insbesondere im Rahmen des von der Stadtgemeinde beschlossenen Masterplans wurden Planungsalternativen geprüft und verworfen.

c) Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 2409 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung hat in einer öffentlichen Einwohnerversammlung im Ortsamt West am 11. März 2010 stattgefunden.

Die Beteiligung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB sind nach § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig (vom 09. Dezember 2011 bis 09. Januar 2012) durchgeführt worden.

Nach der öffentlichen Auslegung haben sich Planänderungen ergeben, die jedoch die Grundzüge der Planung nicht berühren. Mit Beschluss der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie ist von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfes abgesehen worden.

Die Planänderungen sind in dem Bebauungsplanentwurf 2409 (Bearbeitungsstand: 08.03.2012) ausgewiesen.

Anlässlich der vorgenannten öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen; Planänderungen haben sich nicht ergeben.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Bremen, 12. April 2012

Im Auftrag

gez. Höing
Senatsdirektor

BEBAUUNGSPLAN 2409

(Entwurf)

für ein Gebiet in Bremen - Walle,
Ortsteil Überseestadt
zwischen Konsul-Smidt-Straße, Marcuskale,
Am Waller Freitafen, Überseedorf, Hafenstraße
und Hafenbahnindamm

(Bearbeitungsstand: 08.03.2012)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Die Begrenzungsline wird nicht dargestellt, wenn sie mit
einer Linie Bereich ohne Ein- und Austritt zusammenfällt



Gewerbegebiet



Mischgebiet



GRZ
Grundflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in Metern über NN
OK 23 m
als Höchstmaß, Geländehöhe ca. 7 m über Normalnull (NN)
Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in Metern über NN als
Mindest- und Höchstmaß, Geländehöhe ca. 7 m über Normalnull (NN)
OK 21,26 m
Operative Zonierung



Offene Bauweise



Geschlossene Bauweise



Abweichende Bauweise



Baulinie



Baugrenze



Strassenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Fußgängerbereich



Straßenbegrenzungsline



Bereich ohne Ein- und Austritt



Bäume zu pflanzen



Bäume zu erhalten



Umgestaltung von Flächen für den Erhalt von Bäumen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Umgestaltung von Flächen für Kraftfahrzeugplätze



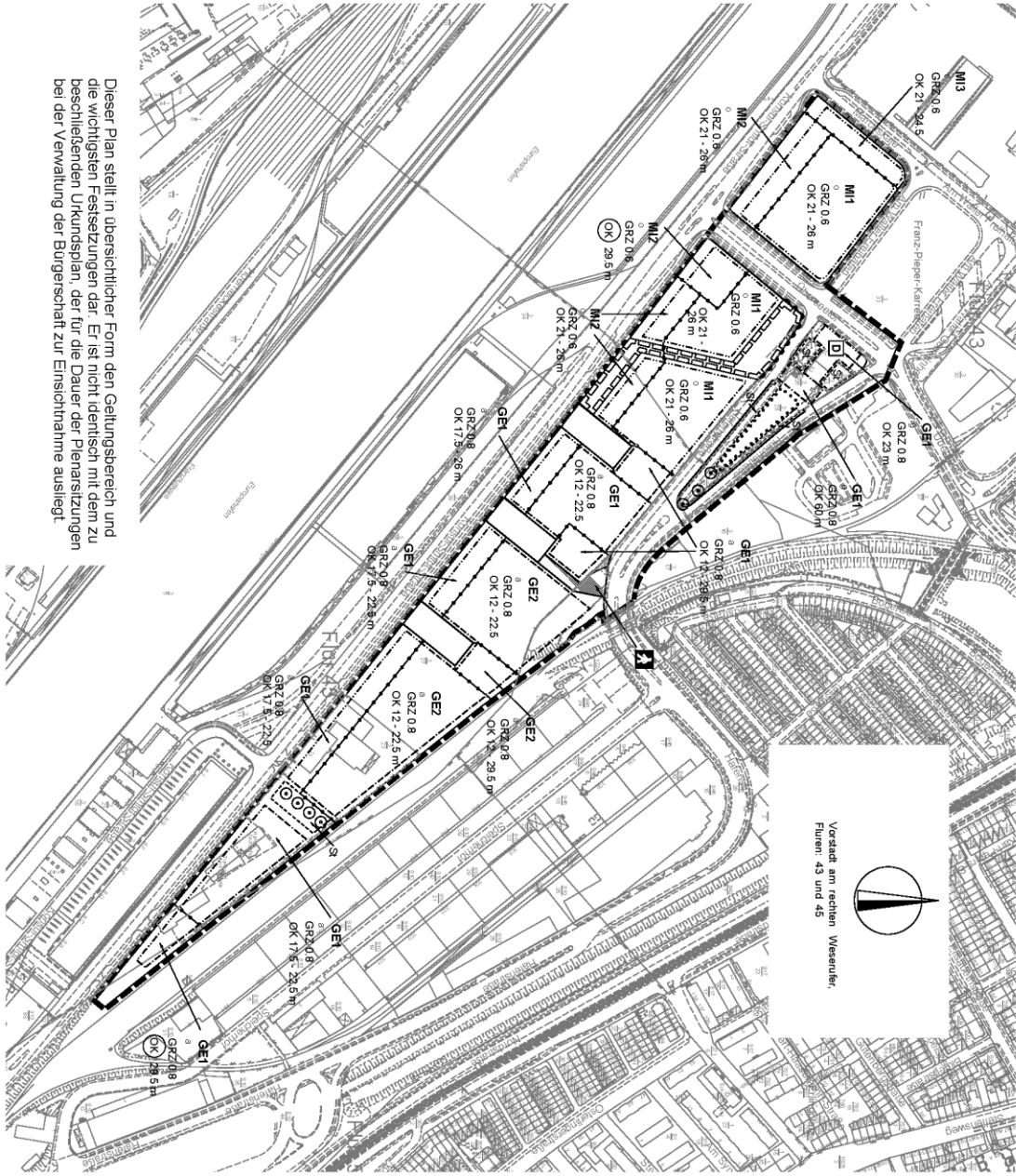
Stellplätze



Mit Gehwegen für die Allgemeinheit dazwischen liegende Flächen



Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen



Dieser Plan stellt in übersichtlicher Form den Geltungsbereich und die wichtigsten Festsetzungen dar. Er ist nicht identisch mit dem zu beschließenden Urkundsplan, der für die Dauer der Planabsatzungen bei der Verwaltung der Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.