

Bremen, 11.07.2012

Telefon: 361-10185 (Frau Formella)
361-4821 (Frau Holstein)
361-10859

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung und Energie (S)

Vorlage Nr. 18/ 157(S)
Tagesordnungspunkt

Deputationsvorlage

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 85
(Vorhaben- und Erschließungsplan)
für die Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern zwischen Konsul-Smidt-Straße, Am
Winterhafen und Silbermannstraße in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt
(Bearbeitungsstand: 29.06.2012)**

**Planaufstellungsbeschluss
Öffentliche Auslegung**

I. Sachdarstellung

A) Problem

Die Vorhabenträgerin Justus Grosse Projektentwicklung GmbH beabsichtigt die Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern zwischen Konsul-Smidt-Straße, Am Winterhafen und Silbermannstraße.

Das Vorhaben ist Teil der Entwicklungskonzeption zur Umstrukturierung der Alten Hafenreviere in Bremen – Überseestadt. Das Plangebiet grenzt nordwestlich an die bereits an den Uferzonen der Weser entwickelten kleinteiligen Dienstleistungseinrichtungen und Wohnnutzungen an. Diese Entwicklung kann durch die Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern auch in zweiter Reihe zum Wasser fortgeführt werden. Damit wird der besonderen Lage mit Wasserbezug und direkt an der Überseeparkanlage, unter Berücksichtigung einer verträglichen Einbindung in die benachbarten gewerblich industriell genutzten Bereiche, Rechnung getragen.

Der geltende Bebauungsplan 2196 setzt für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans 85 Gewerbegebiet als Nutzung fest und schließt somit Wohnen als eigenständige Nutzung aus. Ergänzende schalltechnische Untersuchungen haben ergeben, dass nunmehr doch eine Wohnnutzung im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans möglich ist, da aufgrund von neuen Mischgebietsfestsetzungen in der Nachbarschaft geringere Lärmwerte prognostiziert werden.

Zur Realisierung des Vorhabens ist somit die Änderung des Planungsrechts erforderlich

B) Lösung

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

Zum Planinhalt

Es wird auf den anliegenden Planentwurf und den Text der Begründung verwiesen.

Zum Verfahren nach dem BauGB

1. Planaufstellungsbeschluss

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

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

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 85 ist am 9. Mai 2012 vom Ortsamt West eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

Das Protokoll der Einwohnerversammlung ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Auf den Inhalt wird verwiesen.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 85 ist am 24. Mai 2012 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sollen für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 85 gleichzeitig durchgeführt werden (§ 4a Abs. 2 BauGB). Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird nach der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes auch über das Ergebnis der Trägerbeteiligung unterrichtet werden.

C) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt in einem Durchführungsvertrag die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

2. Gender-Prüfung

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 85 sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer untersucht worden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch das Vorhaben grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten sind. Das Nutzungsangebot „Wohn- und Geschäftshäuser“ richtet sich gleichermaßen an Frauen und Männer.

D) Abstimmungen

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.

II. Beschlussvorschläge

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass für den Geltungsbereich des Planentwurfes ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss).“
2. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie nimmt zur Kenntnis, dass der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden soll.“
3. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie stimmt dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 85 für die Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern zwischen Konsul-Smidt-Straße, Am Winterhafen und Silbermannstraße in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt (Bearbeitungsstand: 29.06.2012) einschließlich Begründung zu.“
4. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 85 für die Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern zwischen Konsul-Smidt-Straße, Am Winterhafen und Silbermannstraße in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt (Bearbeitungsstand: 29.06.2012) einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.“

Anlagen

- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 85 (Bearbeitungsstand: 29.06.2012) mit Anlagen
- Protokoll der Einwohnerversammlung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 85 (Bearbeitungsstand: 29.06.2012)

Begründung

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 85

(Vorhaben- und Erschließungsplan)

für die Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern zwischen Konsul-Smidt-Straße,

Am Winterhafen und Silbermannstraße in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt

(Bearbeitungsstand: 29.06.2012)

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Walle im zentralen Bereich der Alten Hafenreviere, in dem sich seit Anfang der 2000er Jahre der neue Ortsteil Überseestadt entwickelt.

Die Größe des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) beträgt rund 0,5 ha und umfasst die Grundstücksfläche eines geplanten Wohnhauses mit Geschäftsnutzung im Erdgeschoss (Lofthaus 2). Um eine Wohnnutzung zu ermöglichen, sind aus Gründen des Lärmschutzes die nördlich und östlich angrenzenden Flächen (ca. 1,7 ha) gemäß § 12 Abs. 4 BauGB einbezogen worden, um die möglichen Lärmimmissionen zu begrenzen. Das gesamte Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist somit ca. 2,2 ha groß. Alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind im Eigentum der Vorhabenträgerin.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet ist Teil der Überseestadt Bremen.

Auf der Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplans befindet sich ein Teil einer Stellplatzanlage, die zurzeit noch von den Bewohnern der nahegelegenen Gebäude genutzt wird. Der übrige Bereich der Fläche liegt brach. Mit Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 85 wird die Stellplatzfläche ausschließlich den Nutzern des Plangebiets zur Verfügung stehen. Es ist durch die Vorhabenträgerin geplant, auf den direkt nördlich anschließenden Flächen weitere Stellplätze zur Verfügung zu stellen.

Auf der östlich gelegenen einbezogenen Fläche wird die Stellplatzanlage fortgeführt. Des Weiteren befindet sich auf der Fläche ein Hallengebäude, das als Trainingshalle für die Wartung von Windenergieanlagen dient. Die übrige Fläche ist ungenutzt. Die zuvor auf der Gesamtfläche verlaufenden Gleisanlagen der Hafenbahn wurden bereits vor einigen Jahren abgeräumt.

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich überwiegend Gewerbeflächen und das Sondergebiet Großmarkt, die Teil der Umstrukturierung der ehemaligen Hafentflächen sind. Nordöstlich des Geltungsbereichs befindet sich der Großmarkt, im Nordwesten entsteht die geplante Überseeparkanlage.

Im Auftrag der Vorhabenträgerin ist ein Architekturkonzept durch das Büro Hilmes Lamprecht Architekten entwickelt worden, das die städtebauliche Grundlage für den Vorhaben- und Erschließungsplan 85 darstellt.

2. Geltendes Planungsrecht

Das geltende Planungsrecht wird durch den Bebauungsplan 2196, rechtsverbindlich seit dem 21. Juni 2002, bestimmt. Dieser setzt für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans 85 Gewerbegebiet als Art der Nutzung fest und schließt somit Wohnen als eigenständige Nutzung aus.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 unter Berücksichtigung der für das Plangebiet maßgeblichen 15. Änderung stellt für die Flächen im Plangebiet „gewerbliche Bauflächen“ dar.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Am 20. Juni 2000 hat der Senat die „Entwicklungskonzeption zur Umstrukturierung der Alten Hafenreviere in Bremen“ beschlossen und in diesem Zusammenhang das Leitziel aufgestellt, einen gemischt genutzten Stadtteil mit traditionellem Gewerbe, neuen Dienstleistungen und, wo möglich, neuen Wohnformen zu entwickeln.

Das Plangebiet grenzt nordwestlich an die entlang des Weserufers bereits entwickelten kleinteiligen Dienstleistungseinrichtungen und Wohnnutzungen (zum Beispiel Bauvorhaben Kristall, Landmarktower). Diese Entwicklung kann durch die Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern auch nördlich der Konsul-Smidt-Straße fortgeführt werden sowie der besonderen Lage nahe dem Weserufer und direkt an der geplanten Überseeparkanlage Rechnung tragen.

Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Schaffung von Planungsrecht zur Bebauung des Plangebiets mit Wohn- und Geschäftshäusern. Zur Umsetzung des Ziels ist die Einbeziehung der direkt angrenzenden Fläche (der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) erforderlich.

Das geplante Gebäude in dem mit MI 2 gekennzeichneten Teil des Mischgebiets (Lofthaus 1) wird ein 4-geschossiger Baukörper sein, der die Ecksituation an der Konsul-Smidt-Straße und der Silbermannstraße baulich fasst. In dem Gebäude ist die Errichtung von Büro- und Gewerbeflächen vorgesehen, eine Wohnnutzung ist aus Lärmimmissionsgründen ausgeschlossen. Die Bezeichnung Lofthaus macht deutlich, dass in dem Gebäude Büro- und Gewerberäume, die in ihrer Größe über die gesamte Gebäudetiefe reichen, errichtet werden. Dies erfolgt in Anlehnung an den Umbau von Industriehallen zu sogenannten „Bürolofts“.

Das Vorhaben in dem mit MI 1 gekennzeichneten Teil des Mischgebiets (Lofthaus 2) wird aus zwei 5-geschossigen Baukörpern bestehen, die sich mit ihren Baufluchten an der Konsul-Smidt-Straße und Am Winterhafen orientieren und somit ein Gegenüber zum Lofthaus 1 bilden werden. In beiden Gebäudeteilen ist die Errichtung von Wohnungen geplant. Zusätzlich sind im Erdgeschoss an der Ecke Konsul-Smidt-Straße / Am Winterhafen Gewerbeflächen vorgesehen. Im Kellergeschoss ist jeweils eine Tiefgarage geplant.

Ergänzende schalltechnische Untersuchungen (Lärmkontor GmbH, Schalltechnische Untersuchung zum Lofthaus 2 in der Überseestadt Bremen vom 23.12.2011 mit Ergänzungen vom 06.02.2012) haben ergeben, dass nunmehr doch eine Wohnnutzung im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans möglich ist. Bei den zuvor durchgeführten Schalluntersuchungen wurde von höheren flächenbezogenen Schalleistungspegeln ausgegangen. Aufgrund von neuen Mischgebietsfestsetzungen in der Nachbarschaft sowie Dauerschallpegelmessungen im Umfeld (Lärmkontor GmbH, Dauerschallpegelmessung im Nahbereich des Distributionszentrum UNIVEG in der Überseestadt Bremen, März 2012) werden nun im Plangebiet geringere Lärmwerte prognostiziert.

Die vorgesehene Planung weicht von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Durch diese Abweichung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets jedoch nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Zur Realisierung der Planung ist die Änderung des Planungsrechts erforderlich. Die Vorhabenträgerin hat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt, der die oben genannten Planungsziele verfolgt.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Die Festsetzung Mischgebiet (MI) dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zur Umsetzung des Planungsziels, der Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern, wird als Nutzungsart ein Mischgebiet festgesetzt. Das Gebiet wird nach Art der zulässigen Nutzungen in die Mischgebietsteile 1 und 2 gegliedert (vgl. Abschnitt Regelungen zum Lärmimmissionsschutz).

Die Festsetzung des Mischgebiets ermöglicht die Fortsetzung der bereits entwickelten Nutzungsmischung entlang des Weseruferes auch nördlich der Konsul-Smidt-Straße. Zudem entspricht die Mischgebietsfestsetzung mit der Wohnnutzung der besonderen Lage des Plangebiets zwischen Weserufer und der geplanten Überseeparkanlage. Im Lofthaus 2 sollen im Erdgeschoss sowie im den vier Obergeschossen insgesamt 73 Wohnungen mit einer Größe von 70 bis 87 m² realisiert werden. Zudem sind im Erdgeschoss Gewerbeflächen für beispielsweise gastronomische Nutzungen geplant.

Die sonst im Mischgebiet zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 300 m² Verkaufsfläche sind unzulässig (textliche Festsetzung Nr. 2).

Gartenbaubetriebe sind ausgeschlossen, da diese nicht der hochwertigen zentralen Lage des Plangebiets zwischen Weserufer und Überseeparkanlage entsprechen.

Tankstellen sind unzulässig, da diese weitere Verkehre und Immissionen verursachen, die zu Konflikten mit der benachbarten und der geplanten Wohnnutzung führen können.

Vergnügungsstätten sind unzulässig, da durch den Betrieb Konflikte mit den übrigen Nutzungen entstehen können. Insbesondere könnten hier Kontroversen zwischen der Nutzung von Vergnügungsstätten und den geplanten Freizeiteinrichtungen für Kinder und Jugendliche im direkt angrenzenden Überseepark entstehen. Zudem könnten Vergnügungsstätten zu einer Niveauabsenkung der Wohn- und Arbeitsbedingungen im Plangebiet und der Umgebung führen.

Einzelhandelsbetriebe sind nur bis zu 300 m² Verkaufsfläche zulässig. Mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt, zentrale Versorgungsbereiche im Stadtteilzentrum Walle sowie in der Innenstadt zu schützen und zu entwickeln.

Unzulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Nutzungen, wie beispielweise Lebensmittel, Drogerie- und Textileinzelhandelsgeschäfte. Diese befinden sich im Stadtteilzentrum Walle, vor allem im Walle-Center und an der Waller Heerstraße.

Die Festsetzung zum Einzelhandel orientiert sich am „Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen“, das von der Stadtbürgerschaft im November 2009 beschlossen wurde. In diesem ist die Entwicklung, entsprechend der polyzentralen Struktur der Stadt Bremen, auf die Bremer Innenstadt, die Stadtteilzentren, die Nahversorgungszentren und außerhalb der Zentren auf die Sonderstandorte zu konzentrieren.

Durch die Begrenzung der Verkaufsfläche auf 300 m² werden Betriebstypen bestimmt. Damit sind nur bestimmte Arten von Einzelhandelsbetrieben zulässig, die sich durch ihre geringe Verkaufsfläche kennzeichnen. 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 zulässigen Betriebstypen sollen sich an den bereits in der Überseestadt bestehenden Läden im Quartier um den Europahafen orientieren. Dort sind Fachläden mit besonderen Warensortimenten, wie z.B. Bekleidung, angesiedelt. Die besondere städtebauliche Lage des Plangebiets rechtfertigt diese differenzierte Regelung zur Nutzungsart und schafft damit die Voraussetzung, um für die in der Überseestadt und der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen kleinteiligen Einzelhandel zu bieten, der z. B. dem kurzfristigen täglichen Bedarf dient. Die Verkaufsfläche liegt dabei mit unter 300 m² deutlich unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit.

Zur Sicherung der angestrebten Nutzungen wird festgesetzt: Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (textliche Festsetzung 14).

Regelungen zum Lärmimmissionsschutz

Das Mischgebiet wird aus Gründen des Immissionsschutzes in die Mischgebietsteile 1 und 2 (MI 1 und MI 2) gegliedert (textliche Festsetzung Nr. 3). Im MI 1 sind Wohnnutzungen bei bestimmter Grundrissanordnung und unter Einhaltung geeigneter baulicher Schallschutzmaßnahmen zulässig. Im MI 2 sind allgemeine Wohnnutzungen aufgrund der Lärmbelastung nicht zulässig.

Der Festsetzung zum Lärmschutz liegen folgende Erwägungen zugrunde (textliche Festsetzung Nr. 13):

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor GmbH, Schalltechnische Untersuchung zum Lofthaus 2 in der Überseestadt Bremen vom 23.12.2011 mit Ergänzungen vom 06.02.2012) werden im Plangebiet im Tageszeitraum die Orientierungswerte der DIN 18005 im Sinne einer lärmoptimierten städtebaulichen Planung eingehalten.

Im Nachtzeitraum entstehen an dem geplanten Vorhaben jedoch durch die gewerblichen und industriellen Nutzungen im weiteren Umfeld sowie durch Verkehrslärm zum Teil erhebliche Belastungen. Folgende Festsetzung wird daher im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen:

Im MI 1 ist in der Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) infolge von gewerblichen Nutzungen im weiteren Umfeld mit Außenpegeln an den nach Osten zu den Gewerbeflächen hin ausgerichteten Fassaden von bis zu 55 dB(A) zu rechnen. Im nordwestlichen Gebäudeteil ergibt sich an der nördlichen Stirnseite im obersten Geschoss ein Außenpegel von bis zu 56 dB(A). An den zu den Straßen Am Winterhafen und der Konsul-Smidt-Straße hin ausgerichteten Fassaden ist mit Außenpegeln von bis zu 52 dB(A) zu rechnen.

Im nordwestlichen Gebäudeteil an der nördlichen Stirnseite sind die Grundrisse der Wohnungen in einer Weise auszubilden, dass Wohn- und Schlafräume sowie Kinderzimmer, die zur nördlichen Stirnseite ausgerichtet sind, auch zu einer anderen Gebäudeseite Fenster aufweisen müssen.

Infolge der Gesamtbelastung aus Verkehrs- und Gewerbelärm ist in der Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) mit Außenpegeln von bis zu 59 dB(A) an den zur Konsul-Smidt-Straße und bis zu 58 dB(A) an den zur Straße am Winterhafen hin ausgerichteten Fassaden zu rechnen. An den nach Osten zu den Gewerbeflächen hin ausgerichteten Fassaden ergeben sich in der Gesamtbelastung Außenpegel von bis zu 56 dB(A).

Daher ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Schallschutzfenster in Verbindung mit schallgedämmter aktiver oder passiver Belüftung oder entsprechend gleichwertigen Vorkehrungen oder Doppelfassaden, verglasten Loggien, Wintergärten oder in ihrer Wirkung vergleichbaren Maßnahmen sicherzustellen, dass in Schlafräumen und Kinderzimmern ein Innenraumpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Darüber hinaus ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Schallschutzfenster in Verbindung mit schallgedämmter aktiver oder passiver Belüftung oder entsprechend gleichwertigen Vorkehrungen oder Doppelfassaden, verglasten Loggien, Wintergärten oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass in Schlafräumen und Kinderzimmern ein Innenraumpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Die Zulässigkeit von Wohnnutzungen durch die Ausweisung eines Mischgebiets trotz der ermittelten Lärmimmissionen begründet sich durch die besondere Lagegunst mit der Nähe zum Weserufer und der geplanten Überseeparkanlage. 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 sind unter Punkt D) Umweltbelange dargestellt.

Eingeschränktes Gewerbegebiet

Die Festsetzung eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) dient der Unterbringung von Anlagen und Betrieben, die das umgebende Wohnen nicht wesentlich stören. Das eingeschränkte Gewerbegebiet wird festgesetzt, um beispielweise Gebäude mit Büronutzungen zu realisieren.

Städtebauliches Ziel der Entwicklung ist, die Wohnnutzung im MI 1 zu ermöglichen. Aufgrund der bestehenden und prognostizierten Lärmbelastungen wird eine Nutzungszonierung zu den das Plangebiet umgebenden Gewerbegebieten sowie dem Sondergebiet des Großmarktes angestrebt. Hierzu wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet zwischen der geplanten Mischgebietsfestsetzung und den in der Umgebung geplanten bzw. bestehenden Gewerbe- und Sondergebieten festgesetzt. Diese Einschränkung bedingt, dass nur Anlagen und Betriebe, welche die geplante Wohnnutzung nicht wesentlich stören, zulässig sind. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich, trotz der Einschränkung des Gewerbegebiets, noch ausreichend weitere Gewerbeflächen für Nutzungen, die im eingeschränkten Gewerbegebiet unzulässig sind (u.a. Bebauungspläne 2196 und 2335).

Die bestehende Halle, die als Trainingsstätte für die Wartung von Windenergieanlage genutzt wird, wird durch die Festsetzung eingeschränktes Gewerbegebiet gesichert.

Tankstellen, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 300 m² Verkaufsfläche sind, wie unter dem Gliederungspunkt C) 1. Mischgebiet erläutert, auch im eingeschränkten Gewerbegebiet unzulässig (textliche Festsetzung Nr. 4).

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt. Entsprechend den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird für das eingeschränkte Gewerbegebiet eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,4 sowie für das Mischgebiet eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 7 darf die zulässige Grundfläche im Mischgebiet durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Diese hohe bauliche Ausnutzbarkeit wird angestrebt, um der städtebaulichen Situation und der besonderen Lagegunst des Plangebiets zwischen Weserufer und Überseeparkanlage gerecht zu werden. Zudem ist aufgrund der hohen baulichen Dichte mit einem großen Stellplatzbedarf zu rechnen. Dieser soll in unter- und oberirdischen Stellplatzanlagen auf den Grundstücken selbst abgedeckt werden. Die Überschreitung der Obergrenzen für die GRZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird durch den Umstand ausgeglichen, dass sich das Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Wasserflächen der Weser befindet. Zudem grenzt direkt an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die geplante Überseeparkanlage, die als Erholungsfläche für die im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen dienen kann. Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Bedürfnisse des Verkehrs oder nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Für die im Plangebiet ausgewiesenen Baugrundstücke wird die Höhenfestsetzung entsprechend der südlich der Konsul-Smidt-Straße bestehenden Gebäude getroffen. Es wird demzufolge ein Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen von 25,0 m und 26,0 m über NN festgesetzt. Die Geländehöhe im MI 2 und des eingeschränkten Gewerbegebiets beträgt ca. 6,0 m. Hier ist das Höchstmaß für bauliche Anlagen auf 25,0 m beschränkt, so dass die Errichtung von Gebäuden mit einer Höhe von maximal 19,0 m zulässig ist. Im MI 1 wird eine maximale Gebäudehöhe von 26,0 m über NN festgesetzt, da in diesem Bereich die Geländeoberfläche durch Erdaufschüttungen auf 7,0 m angehoben wurde. Damit ist im MI 1 ebenfalls eine Gebäudehöhe von bis zu 19 m bzw. fünf Vollgeschossen zulässig. Die Höhenfestsetzung orientiert sich an dem Bebauungsplan 2196.

Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen durch Technikaufbauten, Aufzugsüberfahrten und eingehaute Treppenausstiege ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden (Textliche Festsetzung Nr. 8). Die technischen Aufbauten sind einzuhausen. Sie sind mindestens 2,5 m von der Außenfassade zurückzusetzen. Dies gilt auch für Solarenergieanlagen. Soweit Solarenergieanlagen die zulässige Höhe um nicht mehr als 1,0 m überschreiten, kann der Abstand von der Außenfassade auf 1,0 m reduziert werden.

3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

Im Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Gemäß der Festsetzung Nr. 5 gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind. Darüber hinaus kann hier eine Grenzbebauung gestattet werden, ohne dass von dem Nachbargrundstück her angebaut werden muss; damit sollen die für die Überseestadt typischen langgestreckten Bauformen aufgenommen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baulinien und Baugrenzen definiert. Entlang der Konsul-Smidt-Straße soll eine Bauflucht hergestellt werden. Dementsprechend werden Baulinien entlang der Straße festgesetzt. Zur Betonung der Eck-situation trägt ebenfalls die Festsetzung einer Baulinie entlang der Straße Am Winterhafen bei, um eine bauliche Fassung entlang der Überseeparkanlage zu erzielen.

Weitere Baulinien werden zwischen den beiden Gebäudeteilen des Lofthauses 2 festgesetzt, um sicherzustellen, dass oberhalb des Garagengeschosses zwei Gebäudeteile errichtet werden. Durch diese festgesetzten Baulinien werden die Abstände gem. § 6 der BremLBO unterschritten. Diese Unterschreitung ist zur Umsetzung des architektonischen Konzepts erforderlich. Die Hauptorientierung der Grundrisse, d. h. die Ausrichtung der Aufenthaltsräume und Balkone, erfolgt bei allen Wohnungen in Richtung Weser bzw. Überseeparkanlage, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohnungen bleibt gewährleistet.

Im MI 2 und in dem mit A bis B gekennzeichneten Abschnitt der Gebäudefassade im Erdgeschoss des MI 1 ist eine Überschreitung der Baulinie durch Gebäudeteile um 2,0 m zulässig (Textliche Festsetzung Nr. 9), wenn dies im Hinblick auf die stadträumliche Wirkung untergeordnet ist. Damit sollen architektonische Gestaltungsspielräume, wie die Errichtung von Balkonen an den Fassadenflächen ermöglicht und somit zusätzliche Aufenthaltsmöglichkeiten geschaffen werden.

4. Erschließung, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straßen Am Winterhafen und Silbermannstraße, die an die Konsul-Smidt-Straße angebunden sind. Die Stellplatzanlagen im Innenhofbereich der Lofthäuser 1 und 2 sowie die Tiefgarage im südöstlichen Gebäudeteil des Lofthauses 2 werden über die Silbermannstraße erreichbar sein. Die Tiefgarage im nordwestlichen Gebäudeteil des Lofthauses 2 wird über die Straße Am Winterhafen erschlossen. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Haltestelle „Silbermannstraße“, die von der Linie 26 angefahren wird. Weitere Angebote zum ÖPNV sind in Planung.

Oberirdische Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen, dies sind vor allem die Vorzonen der Gebäude, sind diese unzulässig (textliche Festsetzung Nr. 6). Damit wird vermieden, dass die Vorzonen der Gebäude mit Kraftfahrzeugen beparkt oder für Abfallsammelstellen genutzt werden und der Straßenraum an gestalterischer Qualität verliert.

Der zulässige Versiegelungsgrad ermöglicht oberirdische Stellplatzflächen. Zudem sind im Untergeschoss des Lofthauses 2, in zwei direkt angrenzenden Baukörpern, Tiefgaragen vorgesehen, die mit einem Sockel von ca. 1,20 m über der Geländeoberkante liegen. Diese sind in den dafür vorgesehenen festgesetzten Umgrenzungen für Garagenanlagen bis 1,20 m über Geländeoberkante unterzubringen und dürfen, zur

Herstellung eines Gebäudesockels, bis zu 1,20 m oberhalb der Geländeoberfläche liegen.

5. Gestalterische Festsetzungen

Es ist planerisches Ziel, die Überseestadt insgesamt zu einem attraktiven neuen Ortsteil zu entwickeln. Die bereits vorhandenen Gebäude in der Umgebung des Plangebiets, insbesondere die Bebauung entlang des Weserufers, können dabei als Maßstab für eine hohe gestalterische Qualität dienen. Zur zukünftigen Ausgestaltung werden daher Festsetzungen zu Werbeanlagen und zu Dachformen getroffen.

Werbung

Festsetzungen für Werbeanlagen werden getroffen, da das Erscheinungsbild des gesamten Plangebiets durch die individuelle Außenwerbung der Betriebe beeinflusst werden kann. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 10 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur als untergeordnetes Element ausgeführt werden. Freistehende Werbeanlagen müssen sich der Bebauung deutlich unterordnen und dürfen nur ausnahmsweise auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Oberhalb der Gebäudetraufen sind Werbeanlagen unzulässig. Der restriktive Umgang mit Werbeanlagen begründet sich durch die besonderen städtebaulichen und architektonischen Anforderungen, die an das Plangebiet gestellt werden. Das Plangebiet wird als Fortsetzung der Entwicklung entlang des Weserufers, mit der besonderen Lagegunst zwischen Weser und Überseeparkanlage, gesehen.

Dächer

Das vorhandene ortstypische Stadtbild der Dachlandschaft soll erhalten und harmonisch ergänzt werden, daher sind im Plangebiet nur Flachdächer zulässig (textliche Festsetzung Nr. 11).

6. Hinweise

Es wird auf künstliche Auffüllungen, mögliche Bodenkontaminationen sowie die Bestimmungen des Bundeswasserstraßengesetzes hingewiesen.

D) Umweltbelange

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor, da

- 19.500 m² des Plangebiets mit baulichen Anlagen überbaut werden dürfen und somit der Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche unterschritten wird,
- die Festsetzung eines Mischgebiets keine UVP-pflichtigen Vorhaben zulässt und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind darüber hinaus auch gegeben, da die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets zwar UVP-pflichtige Vorhaben zulässt, diese aber bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 2196 mit den entsprechenden Wirkungsfeldern auf voraussichtliche Beeinträchtigungen im Hinblick auf die damalige Planung untersucht wurden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 85 schränkt die Nutzungen des Bebauungsplans 2196 weiter ein und lässt keine neuen Nutzungen zu. Somit gelten die im Bebauungsplanverfahren 2196 getroffenen Aussagen und festgestellten Ergebnisse auch weiterhin für

das vorliegende Plangebiet. Zusätzliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Aus diesem Grunde ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 3 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht erforderlich.

Von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und nach § 1a BauGB werden im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens bewertet und berücksichtigt. Zur Prüfung der Umweltbelange wurden folgende Unterlagen herangezogen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich sind und die Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen darstellen:

- Schalltechnische Untersuchung mit Ergänzung zum Lofthaus 2 in der Überseestadt Bremen, Lärmkontor GmbH, Hamburg Dezember 2011/ Februar 2012,
- Dauerschallpegelmessung im Nahbereich des Distributionszentrums UNIVÉG in der Überseestadt Bremen, Hamburg Lärmkontor GmbH, März 2012,
- Schalltechnische Untersuchung zur Freizeitanlage im Überseepark in der Überseestadt Bremen, Lärmkontor GmbH, Hamburg April 2012,
- Bericht mit Ergänzungsbericht über die Durchführung von Geruchsbegehungen im Planungsgebiet „Alte Hafendreieck“, TÜV Nord, Bremen Dezember 1999 / April 2005,
- Ermittlung der Luftschadstoffbelastung im Zusammenhang mit der Umstrukturierung der Hafendreiecke Bremen, TÜV Nord Hannover/Sachsen-Anhalt, Hannover Januar 2000,
- Lofthaus 2, 28217 Bremen-Überseestadt, Konsul-Smidt-Straße / Am Winterhafen, Baugrund- und Gründungsgutachten, Jagau Ingenieurbüro, Stühr-Brinkum November 2011.

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

(a) Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich von Eingriffen im Plangebiet ist daher nicht erforderlich.

Im Bebauungsplangebiet befinden sich keine nach der Baumschutzverordnung geschützten Gehölze.

(b) Lärm

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 dienen für die städtebauliche Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Von folgenden Orientierungswerten soll in der Bauleitplanung ausgegangen werden:

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

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)

Auch die Immissionsgrenzwerte der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV) können im Rahmen der Bauleitplanung 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)

Zur Beurteilung von Sport- und Freizeitlärm wird die Freizeitlärmrichtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz herangezogen. Diese legt folgende Richtwerte fest:

	tagsüber außerhalb Ruhezeit	tagsüber innerhalb Ruhezeit	nachts
Mischgebiete	60 dB(A)	55 dB(A)	45 dB(A)
Gewerbegebiete	65 dB(A)	60 dB(A)	50 dB(A)

In Schlaf- und Kinderzimmern soll nach dem Planungsziel in der Nacht ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten werden. Mit diesem Schutzziel werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt.

Das Plangebiet ist von Gewerbe-, Industrie- und Freizeitnutzungen umgeben, von denen wesentliche Lärmbelastungen zu erwarten sind. Ebenfalls ist mit Verkehrslärmbelastungen durch die umliegenden Straßen zu rechnen. Zur Beurteilung der Lärmbelastungen wurde eine schalltechnische Untersuchung¹ durchgeführt. Das schalltechnische Gutachten beinhaltet eine Lärmprognose auf der Grundlage der nach geltendem Planungsrecht maximal zu erwartenden Schalleistungspegel, wobei für Industrie- und Hafenumschlagsgebiete von einem 24-Stunden-Betrieb ausgegangen wurde. Zudem wurde eine Dauerschallpegelmessung² zur Beurteilung der Geräuschbelastungen aus dem angrenzenden Distributionszentrum (Großmarkt) durchgeführt.

¹ Schalltechnische Untersuchung zum Lofthaus 2 in der Überseestadt Bremen (LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg 23.12.2011 und Ergänzung vom 06.02.2012),

² Dauerschallpegelmessung im Nahbereich des Distributionszentrums UNIVEG in der Überseestadt Bremen (LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg 20.03.2012)

Beurteilung Lärmimmissionen durch Gewerbe und Industrie

Im MI 1 werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) **tagsüber** an allen untersuchten Fassadenseiten eingehalten.

Im **Nachtzeitraum** werden die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete von 45 dB(A) an allen Immissionsorten zum Teil deutlich überschritten.

An den nach Osten zu den Gewerbeflächen hin ausgerichteten Fassaden liegen die Außenpegel bei bis 55 dB(A). An den zu den Straßen Am Winterhafen und der Konsul-Smidt-Straße hin ausgerichteten Fassaden ist mit Außenpegeln von bis zu 52 dB(A) zu rechnen. Diese hohen Außenpegel ergeben sich vor allem durch die nachts nicht eingeschränkten Industrie- und Gewerbeflächen im weiteren Umfeld. Ein ausreichender Schallschutz über eine Grundrissorientierung, d.h. die Ausrichtung der Schlafräume zur lärmabgewandten Seite hin, kann nicht erreicht werden, weil alle Gebäudeseiten durch den Gewerbelärm belastet werden; daher sind geeignete Schallschutzmaßnahmen erforderlich (textliche Festsetzung Nr. 13).

Im nordwestlichen Gebäudeteil ergibt sich an der nördlichen Stirnseite im obersten Geschoss ein Pegel von bis zu 56 dB(A). Geeignete Schallschutzmaßnahmen und Grundrissorientierungen sind hier nicht ausreichend, daher wird in der textlichen Festsetzung Nr. 13 sichergestellt, dass Wohn- und Schlafräume sowie Kinderzimmer, die zur nördlichen Stirnseite ausgerichtet sind, auch zu einer anderen Gebäudeseite Fenster aufweisen müssen.

Die genannten Überschreitungen der Orientierungswerte für Lärm in der Nacht werden vor dem Hintergrund des städtebaulichen Ziels, ein Mischgebiet mit Wohnnutzung zu realisieren, für vertretbar gehalten, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- während des Tageszeitraums keine signifikanten Überschreitungen der Orientierungswerte / Immissionsrichtwerte vorliegen,
- durch die Festsetzung von baulichen und sonstigen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nachts ein Innenpegel von maximal 30 dB(A) gewährleistet wird und
- es auch langfristig nicht zu erwarten ist, dass in den für eine Wohnnutzung vorgesehenen Teilen des Mischgebiets ein Nachtwert von max. 55 dB(A) signifikant überschritten wird.

Auch wenn bei Außenpegeln von über 55 dB(A) durch bautechnische Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden könnte, dass in Schlafräumen und Kinderzimmern ein Innenpegel 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 verlärmert sein sollte.

Als bauliche oder sonstige Vorkehrung kommt bei Außenpegeln bis 55 dB(A) insbesondere in Betracht:

- Schallschutzfenster in Verbindung mit aktiver und passiver schallgedämmter Belüftung der Wohnungen oder entsprechend gleichwertigen Vorkehrungen, die ein Dämmmaß von mindestens 30 dB(A) aufweisen,
- Ausrichtung von zum Lüften dienenden Schlafzimmerfenstern in Wintergärten und Loggien.

Eine Beeinträchtigung des Schlafs ist aufgrund der festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen nicht zu erwarten. 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 ebenfalls sichergestellt, dass für vorhandene Gewerbe-, Industrie- und Hafenbetriebe in der Nachbarschaft Betriebsbeeinträchtigungen, Betriebsbeschränkungen und ähnliches aufgrund der heranrückenden Wohnnutzungen nicht zu erwarten sind.

Die umliegenden Industrie- und Gewerbegebiete wurden in den Lärmprognosen mit standardisierten flächenbezogenen Schalleistungspegeln (zum Beispiel für Industriegebiete 65 dB(A) – Tag, Nacht, Ruhezeiten; für Gewerbegebiete 60 dB(A) – Tag, Nacht, Ruhezeiten) berücksichtigt. Messungen haben ergeben, dass die prognostizierten Lärmwerte durch die vorhandenen Betriebe noch nicht erreicht und die zugrunde gelegten standardisierten flächenbezogenen Schalleistungspegel im Wesentlichen noch nicht ausgenutzt werden. Es ist nicht vorgesehen, Bestandsbetriebe im Umfeld des Bebauungsplangebiets, zum Beispiel durch die Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel, gegenüber dem derzeitigen Rechtszustand einzuschränken.

Um zu verhindern, dass parkende LKW, die eindeutig den benachbarten Betrieben im Sondergebiet zuzuordnen sind, laute Geräusche (wie z. B. Aggregate im Dauerbetrieb) auf dem Parkstreifen in Höhe des MI 1 erzeugen, die den Vorgabewert von 55 dB(A) deutlich überschreiten, sollen die vorhandenen LKW-Parkplätze in der Straße Am Winterhafen zurückgebaut werden.

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 der Anteil der neu zu genehmigenden Anlage oder des Anlagenteils einen geringeren Immissionsanteil am Gesamtimmissionspegel als 45 dB(A) hat).

Im MI 2 und dem eingeschränkten Gewerbegebiet ist aufgrund von Lärmimmission aus dem angrenzenden Distributionszentrum eine allgemeine Wohnnutzung nicht möglich.

Beurteilung Lärmimmissionen durch Verkehr

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete werden an allen Fassadenseiten durch die berechneten Beurteilungspegel **tagsüber** und in der **Nacht** unterschritten.

Die Orientierungswerte für Mischgebiete der DIN 18005 werden **tagsüber** geringfügig um bis zu 2 dB(A) an den Fassaden entlang der Konsul-Smidt-Straße überschritten. In der **Nacht** liegt eine Überschreitung der Orientierungswerte um bis zu 4 dB(A) entlang der Konsul-Smidt-Straße und der Straße Am Winterhafen vor.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet liegen die Immissionsgrenzwerte höher, zudem liegt das eingeschränkte Gewerbegebiet in größerer Entfernung zur Konsul-Smidt-Straße. Somit ist davon auszugehen, dass hier keine Überschreitungen der Richtwerte erfolgen.

Beurteilung Lärmimmissionen durch Sport- und Freizeitanlagen

In der nordwestlich an das Plangebiet grenzenden geplanten Überseeparkanlage soll eine Freizeitanlage mit Skatepark und Bolzplätzen realisiert werden.

Werk- und sonntags sowohl außerhalb als auch innerhalb der Ruhezeiten werden die Richtwerte der Freizeitlärmrichtlinie im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 85 für Gewerbe- und Mischgebiete eingehalten.

Beurteilung Lärmimmissionen durch Gewerbe und Verkehr

Zur Dimensionierung von Schallschutzmaßnahmen ist die Gesamtbelastung, also die Überlagerung der Geräusche von Gewerbe und Verkehr zu betrachten.

Daher gibt die textliche Festsetzung Nr. 13 an, dass infolge der Gesamtbelastung aus Verkehrs- und Gewerbelärm in der Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) mit Außenpegeln von bis zu 59 dB(A) an den zur Konsul-Smidt-Straße und bis zu 58 dB(A) an den zur Straße am Winterhafen hin ausgerichteten Fassaden zu rechnen ist. An den nach Osten zu den Gewerbeflächen hin ausgerichteten Fassaden ergeben sich in der Gesamtbelastung Außenpegel von bis zu 56 dB(A). Daher ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Schallschutzfenster in Verbindung mit schallgedämmter aktiver oder passiver Belüftung oder entsprechend gleichwertigen Vorkehrungen oder Doppelfassaden, verglasten Loggien, Wintergärten oder in ihrer Wirkung vergleichbaren Maßnahmen sicherzustellen, dass in Schlafräumen und Kinderzimmern ein Innenraumpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Wohn-/Schlafräume in Ein- Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

(c) Luftschadstoffe

Zur Beurteilung der Belastung des Plangebiets durch Gesamtschwebstaub und Staubniederschlag wurde eine Ermittlung der Luftschadstoffbelastung durchgeführt.³ Im Ergebnis ist festzuhalten, dass alle geltenden Immissionswerte für Schwebstaub PM₁₀ eingehalten werden. 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.

Nach Durchführung der Umstrukturierung werden auch in der Überseestadt selbst wieder Luftschadstoffe durch Gewerbe, Wohnen und Verkehr freigesetzt. Durch die neu hinzukommenden Nutzungen im Bebauungsplangebiet ist indes nicht zu erwarten, dass die Immissionswerte überschritten werden.

(d) Gerüche

Für die Ermittlung und Bewertung von Geruchsbelästigungen bestehen keine gesetzlichen oder anderweitig rechtlich konkretisierenden Festlegungen. Eine Beurteilungshilfe für die Ermittlung und Bewertung der Erheblichkeit von Geruchsmissionen bietet die GIRL (Geruchsmissionsrichtlinie der

³ Ermittlung der Luftschadstoffbelastung im Zusammenhang mit der Umstrukturierung der Hafenreviere Bremen (TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt, 2000).

Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz). Im Rahmen der Entwicklung der Überseestadt wurde ein Bericht über die Durchführung von Geruchsbegehungen verfasst sowie ergänzende Geruchsbegehungen und -messungen durchgeführt.⁴ Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Geruchsbelastung im Plangebiet für eine Mischgebietsnutzung als nicht erheblich einzustufen ist, da der Messwert bei 0,06 liegt. Der für Mischgebiete höchstzulässige Geruchsimmissionswert gemäß GIRL von 0,10 wird damit im Bereich des Plangebiets nicht überschritten.

(e) Auswirkungen durch Altlasten

Für das Plangebiet wurden bereits im Zusammenhang mit dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 2196 in dem Zeitraum von 1999 bis 2006 historische Recherchen und technische Untersuchungen durchgeführt.

Da mit der neuen Festsetzung „Mischgebiet“ auch Wohnen zulässig ist, wurde folgende Neubewertung der bisherigen Untersuchungsergebnisse durchgeführt.

Die Fläche liegt im Bereich der ehemaligen Hafenschuppen 16 A und 16 B sowie ehemaliger Gleistrassen.

Der Schuppen 16 A wurde als Lagerschuppen für Umschlaggut genutzt (z.B. Eisenbleche und Spinnpapier). Vor der Errichtung der Schuppen 16 A und 16 B war ein Schrott- und Erzlagerplatz vorhanden.

Untersuchungen des Schuppens 16 A zeigten als Untergrund um die 3,5 bis 5 m mächtige Auffüllungen aus Sand teilweise mit Rotsteinen bzw. Bauschuttresten. Hinweise auf großflächige Verunreinigungen im Untergrund konnten nicht ermittelt werden. Die Gehalte an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) waren leicht erhöht. Der Einzelstoff Benzo(a)pyren (BaP) lag deutlich unterhalb der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Industrie- und Gewerbegebiete und unterschritt auch die Prüfwerte für Wohnen.

Untersuchungen des Schuppen 16 B zeigten als Untergrund bis ca. 3 m mächtige Sandauffüllungen mit teilweise Ziegelresten. Die analytischen Untersuchungen wiesen geringe bis vereinzelt hohe Beeinträchtigungen mit PAK zwischen 0,5 und 30 mg/kg. Trotzdem blieb der bewertungsrelevante Einzelstoff Benzo(a)pyren (BaP) weit unterhalb der Prüfwerte der BBodSchV für Industrie- und Gewerbegebiete. Die Prüfwerte für Wohnen werden in 2 Proben etwas überschritten. In Sondierungen im Bereich der angefragten Fläche wurden nur geringfügige Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) ermittelt.

Anschließend fanden Bodenumlagerungen und eine Anhöhung des Geländeneiveaus durch Auftrag von Sandboden statt. Ergänzende Untersuchungen im Rahmen dieser Flächenerschließung zeigten BaP-Konzentrationen unterhalb der Prüfwerte für Wohnen bzw. Kinderspielen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungen keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind.

Um bei Erdarbeiten die erforderliche Sorgfalt sicherzustellen wird der Hinweis aufgenommen, dass im gesamten Plangebiet mit künstlichen Auffüllungen zu rechnen ist, die vereinzelt auch schadstoffhaltige Beimengungen (Bauschutt, Asche, Schlacke) enthalten können. Wegen des Stichprobencharakters der durchgeführten

⁴ Bericht über die Durchführung von Geruchsbegehungen im Planungsgebiet „Alte Hafenreviere“ (TÜV Nord, 1999),
Ergänzungsbericht zu den Geruchsbegehungen im Planungsgebiet „Alte Hafenreviere / Überseepark“ (TÜV Nord, 2005).

Untersuchungen kann das Vorhandensein kleinräumiger Bodenkontaminationen nicht ausgeschlossen werden.

Sofern Aushubmaterial als Abfall anfällt, ist dieses 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.

(f) Erneuerbare Energien

Bei der Errichtung neuer Gebäude wird ein reduzierter Energiebedarf durch bauliche und technische Maßnahmen wie zum Beispiel eine bessere Wärmedämmung oder eine zentrale Wärmeversorgung auf Basis von Kraft-Wärme-Kopplung angestrebt.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Rahmen des Durchführungsvertrages, bauliche und technische Vorkehrungen zu treffen, die gewährleisten, dass der Höchstwert der geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) für den Jahres-Primärenergiebedarf eines Gebäudes um mindestens 30% unterschritten wird.

(g) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

Sonstige Umweltbelange sind von der Planung nicht betroffen. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen unter Punkt (a) bis (f) hinaus nicht bekannt.

E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Der Vorhabenträger übernimmt in einem Durchführungsvertrag die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

2. Genderprüfung

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 85 sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer untersucht worden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch das Vorhaben grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten sind. Das Nutzungsangebot „Wohn- und Geschäftshäuser“ richtet sich gleichermaßen an Frauen und Männer.

Anlagen
Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitt

Für Entwurf und Aufstellung

Vorhabenträgerin

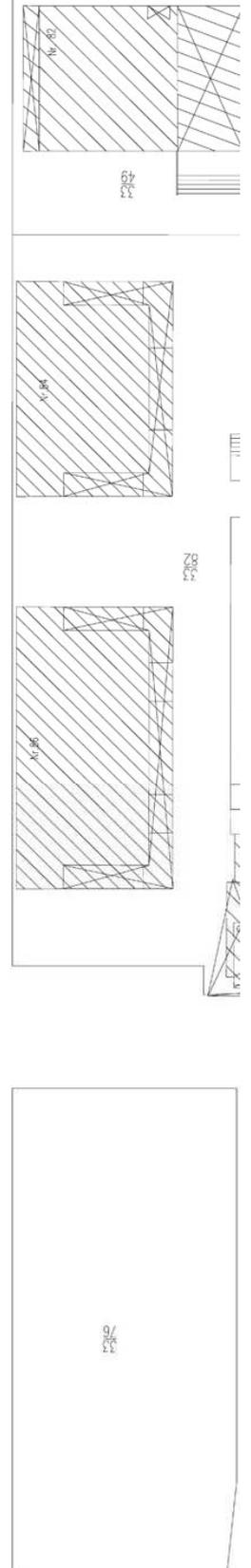
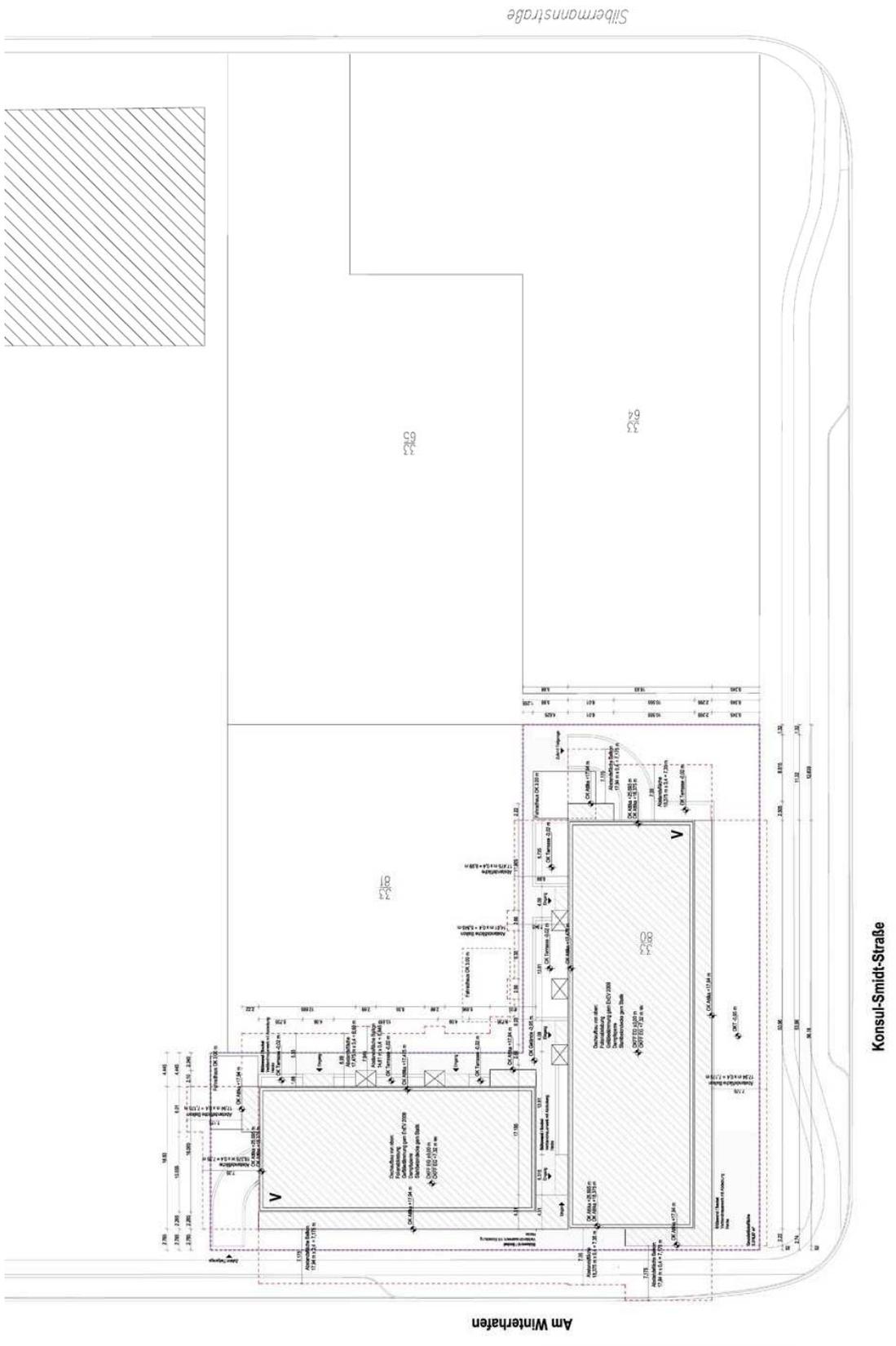
Grontmij GmbH

Justus Grosse Projektentwicklung GmbH

Bremen, den 06.07.2012
gez. Brendler

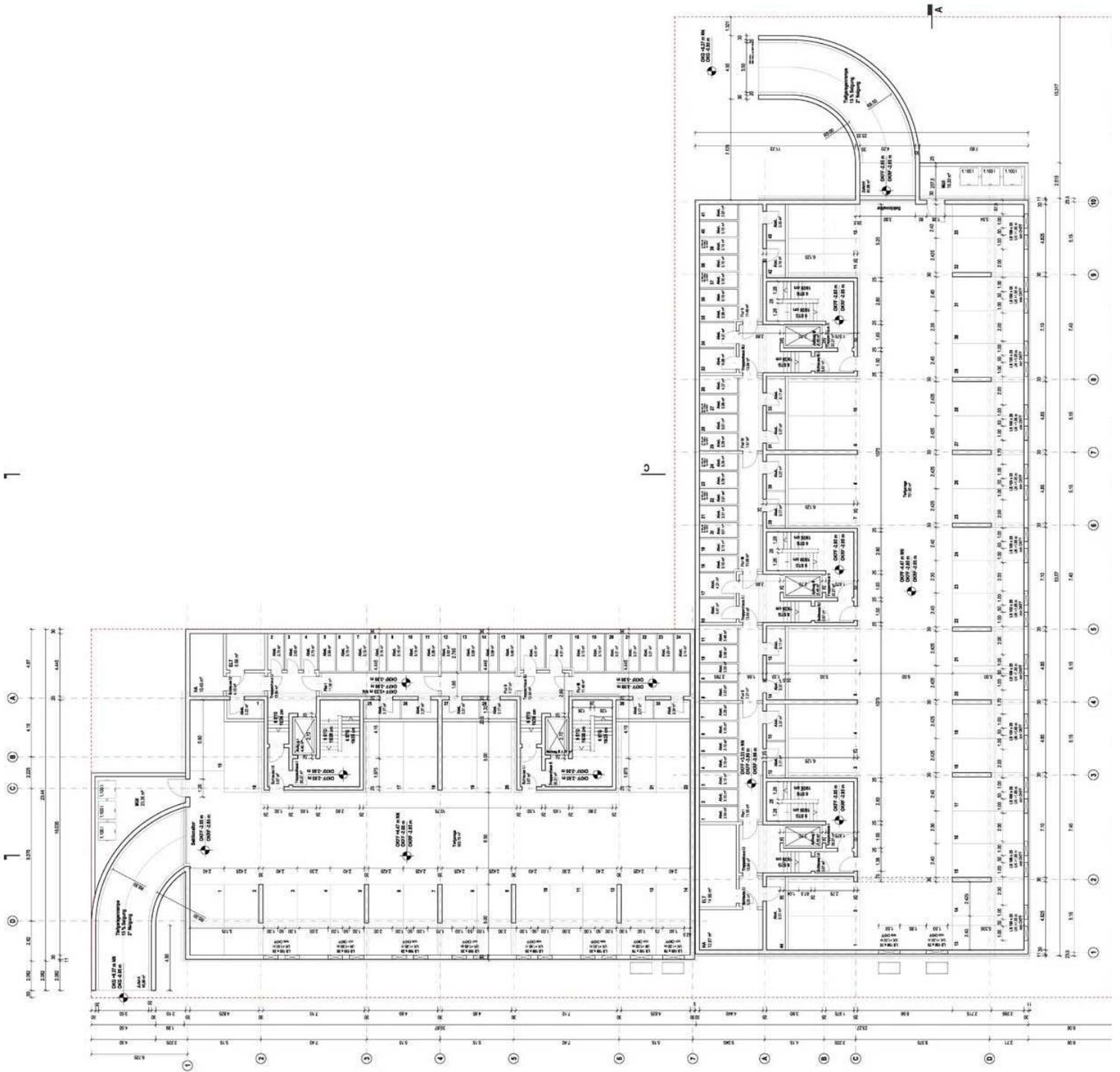
Bremen, den, 04.07.2012
gez. Bojzian

**Anlage 1:
Lageplan ohne Maßstab**

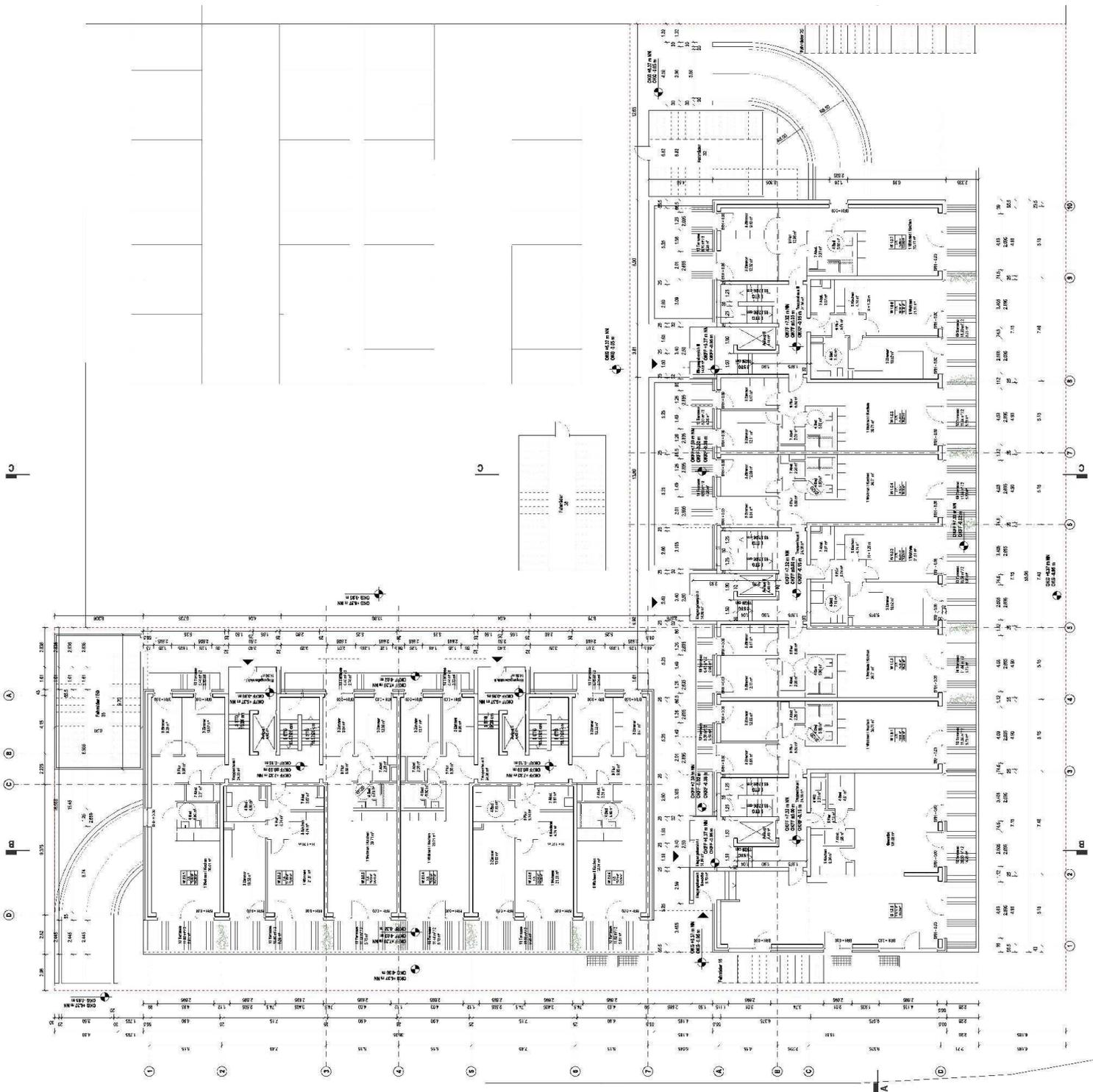


Konsul-Smidt-Straße

Anlage 2: Untergeschoss ohne Maßstab



Anlage 3: Erdgeschoss ohne Maßstab



Anlage 4:
Regelgeschoss ohne Maßstab



Anlage 7:
Schnitte

