

Bremen, 24. September 2012

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

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

Vorlage Nr. 18/174 (S)
Tagesordnungspunkt

Deputationsvorlage

**Bebauungsplan 2399 für ein Gebiet in
Bremen – Walle, Ortsteil Überseestadt zwischen Hansator,
An der Reeperbahn und Auf der Muggenburg
(Bearbeitungsstand: 01.09.2012)**

- Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung,
- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie

I. Sachdarstellung

A) Problem

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.

Für den Planbereich setzt der Staffelbau- und Gewerbeplan vom 1. Februar 1921 Bau-staffel 6 als Maß der baulichen Nutzung fest. Hinsichtlich der Art der baulichen Nut-zung weist der Staffelbau- und Gewerbeplan auf den Grundstücken entlang der Straße Auf der Muggenburg Gewerbeklasse II und auf den restlichen Flächen Gewerbeklasse I aus.

Der Flächennutzungsplan Bremen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001, stellt für den Änderungsbereich Sonderbauflächen Hafen dar. Mit der 99. Ände-rung des Flächennutzungsplans, die gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Parallelverfahren mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird, sollen für den Planbereich gewerbliche Bauflächen dargestellt werden.

Es ist beabsichtigt, das Plangebiet zu einem hochwertigen Gewerbe-, Büro- und Dienstleistungsstandort zu entwickeln. Dafür sollen die Bauflächen als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Die bereits vorhandenen Baukörper werden durch die geplanten Festsetzungen in ihrem Bestand gesichert. Darüber hinaus werden Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet. Um eine optimale Ausnutzung der Flächen zu er-reichen, sind neue Erschließungsstraßen anzulegen.

B) Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

C) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Die Realisierung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt über das Sondervermögen Überseestadt, vertreten durch die WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH. Die WFB geht von einem voraussichtlichen Kostenvolumen von rd. 1,7 Mio. € aus.

Dieser Betrag teilt sich nach derzeitigem Planungsstand wie folgt auf:

Straßen- u. Kanalbau inkl. Freimachungs- / Erdbaukosten	1.300.000 €
Planung	120.000 €
Technische Projektsteuerung	100.000 €
Unvorhergesehenes	197.000 €
Summe	1.717.000 €

Vom Vermögensausschuss wurden die o.g. Kosten bewilligt.

Im Rahmen der Durchführung der Planung ist der Verkauf von ca. 3 ha Gewerbegebietsgrundstücken durch die Stadtgemeinde Bremen möglich, wodurch mit Einnahmen von ca. 4,2 Mio. € gerechnet werden kann. Diese Einnahmen werden im Weiteren für die Erschließungsmaßnahmen 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 Arbeitsort entwickeln, der Teil der gemischten Nutzungsstruktur der Überseestadt ist. Diese Zielvorgaben finden Eingang in das Nutzungs-, Gestaltungs- und Erschließungskonzept für das Plangebiet.

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

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs 2399 erfolgten Planänderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Die Planänderungen erfolgten in Abstimmung mit den davon berührten Trägern öffentlicher Belange.

Auf eine Einholung von Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planänderungen nicht betroffen ist.

Auf den Beschlussvorschlag unter Punkt II. dieser Vorlage wird verwiesen.

E) Abstimmungen

Der Bebauungsplanentwurf ist mit den zuständigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden.

Der Beirat Walle hat dem Planverfahren zugestimmt.

Dem Ortsamt West wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.4 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 gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs 2399 für ein Gebiet in Bremen – Walle, Ortsteil Überseestadt zwischen Hansator, An der Reeperbahn und Auf der Muggenburg (Bearbeitungsstand: 01.09.2012) abgesehen wird.“
2. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie beschließt in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) den Bericht zum Entwurf des Bebauungsplans 2399 für ein Gebiet in Bremen – Walle, Ortsteil Überseestadt zwischen Hansator, An der Reeperbahn und Auf der Muggenburg (Bearbeitungsstand: 01.09.2012).“

Anlagen

- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie
- Anlage zum Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (Stellungnahmen)
- Begründung zum Bebauungsplan 2399 (Bearbeitungsstand 01.09.2012)
- Zusammenfassende Erklärung
- Entwurf des Bebauungsplanes 2399 (Bearbeitungsstand: 01.09.2012)

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

**zum Bebauungsplan 2399 für ein Gebiet in
Bremen – Walle, Ortsteil Überseestadt zwischen Hansator,
An der Reeperbahn und Auf der Muggenburg
(Bearbeitungsstand: 01.09.2012)**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie legt den Bebauungsplan 2399 (Bearbeitungsstand: 01.09.2012) und die Begründung zum Bebauungsplan 2399 vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 12. April 2012 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

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

Zum Bebauungsplanentwurf 2399 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. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

Gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sind die zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Walle bei der Aufstellung der Planung beteiligt worden. 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.

4. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- 4.1 Anlässlich der öffentlichen Auslegung hat die Handelskammer Bremen mit Schreiben vom 4. Juni 2012 Folgendes mitgeteilt:

”

die Handelskammer Bremen nimmt zur Kenntnis, dass mit dem Bebauungsplan 2399 die Erschließung der Fläche südlich des Hilde-Adolf-Parks neu geregelt werden soll. Wir teilen das grundsätzliche Planungsziel, sowohl Erweiterungsflächen für vorhandene Unternehmen als auch Raum für neue Ansiedlungen aus dem Büro- und Dienstleistungsbereich zu schaffen. In diesem Zusammenhang gehen wir jedoch davon aus, dass im gesamten Plangebiet 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.

Als problematisch beurteilen wir die Festsetzung GE für das Betriebsgelände der Firma SSB (Schellack). Zur langfristigen Sicherung dieses Betriebes ist aus unserer Sicht die Festsetzung eines Industriegebietes (GI) deutlich besser geeignet. Dies würde möglichen zukünftigen Nachbarschaftskonflikten und Neugenehmigungen von Betriebsteilen bzw. Betriebsanlagen von vornherein eine klare und unzweifelhafte Beurteilungsgrundlage verleihen. Aus diesem Grund halten wir eine teilweise wenn auch untergeordnete GI-Festsetzung für deutlich vorteilhafter und bestandsfester als etwa eine konkretisierende Festsetzung nach § 1 Absatz 10 BauNVO, mit der ein überwirkender Bestandsschutz konstruiert werden soll.

Wir teilen auch die Bedenken, die die an das Plangebiet angrenzende Firma Kellogg´s Ihnen gegenüber geltend gemacht hat. Diese bemängelt, dass der Planentwurf gegen den Trennungsgrundsatz, das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung sowie das planerische Gebot der Rücksichtnahme gegenüber benachbarten Anliegern verstoße. Im Detail sieht Kellogg´s

seine aktuelle Produktion, seinen Bestand als Industriebetrieb und seine potenziellen Erweiterungsmöglichkeiten am Standort durch Überschreitungen der Grenzwerte für Lärmimmissionen und Geruchsbelästigungen gefährdet. Bemängelt wird zudem die Außerachtlassung der Lichtimmissionen. Vorgenanntem folgend unterstützt die Handelskammer die Forderung, dass im Plangebiet für alle Immissionen dieselben Werte wie im kürzlich geschlossenen Kompromiss für den Bebauungsplan 2359 gelten sollten. Sämtliche Grundstückseigentümer sollten die im Plangebiet auftretenden bzw. von Kellogg´s ausgehenden Immissionen akzeptieren. Dies müssten durch entsprechende Grundbucheintragen und Baulasten abgesichert und dokumentiert werden.

Wir bitten Sie, unsere Bedenken und Anmerkungen im weiteren Planungsprozess möglichst umfangreich zu berücksichtigen.

“

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

(Die Zusammenfassung der Anregungen sind im Folgenden kursiv dargestellt.)

Im gesamten Plangebiet sei sicherzustellen, dass Bebauungsplanfestsetzungen nicht zu Lasten der bestehenden Gewerbeansiedlungen gehen; Bestandsschutz sei zu gewährleisten.

Im Bebauungsplan wird als Art der Nutzung Gewerbegebiet festgesetzt. Die im Plangebiet existierenden Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sind auch auf der Grundlage der geplanten Gewerbegebietsausweisung zulässig, wobei über den Bestandsschutz hinaus betriebliche Anlagen erweitert und erneuert werden können.

Es werden Bedenken gegen die Festsetzung Gewerbegebiet für das Grundstück der Firma Stroever Schellack Bremen (SSB) vorgebracht und stattdessen vorgeschlagen, hier als Art der Nutzung Industriegebiet festzusetzen.

Der Bebauungsplan soll für die Firma Stroever Schellack Bremen (SSB) zukunftsichernde Rahmenbedingungen bieten. Dafür werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen aufgenommen.

Konkret: Auf dem Grundstück Auf der Muggenburg 11, Gewerbegebietsteil GE 2, stellt die Firma SSB Schellack und andere ähnliche Naturprodukte wie z.B. Harze, Wachse und Öle her. Dabei handelt es sich um Erzeugnisse, die in der Pharma-, Lebensmittel- und Kosmetikindustrie sowie bei anderen technischen Produktionsverfahren Verwendung finden. Derartige Anlagen sind im Gewerbegebiet zulässig. Gemäß § 1 Abs. 10 Baunutzungsverordnung wird für GE 2 festgesetzt, dass Erweiterungen, bauliche Änderungen und Erneuerungen allgemein zulässig sind. Dies betrifft Anlagen, die nach der 4. und 17. BImSchVO genehmigungsbedürftig sind. (siehe textliche Festsetzung Nr. 2) Darüber hinaus sind auch Änderungen im Produktionsverfahren ausnahmsweise zulässig.

Damit werden der Firma SSB sämtliche Entwicklungsmöglichkeiten zugesichert, die auch zukünftig für eine Produktion am Standort erforderlich werden können. Mit dieser Festsetzung konnte eine einvernehmliche Regelung der Stadtgemeinde mit der Firma SSB gefunden werden

Dem Vorschlag der Handelskammer, das Grundstück der Firma SSB als Industriegebiet auszuweisen, wird hingegen nicht gefolgt. Gemäß Definition der Baunutzungsverordnung dienen Industriegebiete der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Folglich sind wesentlich störende Betriebe ausschließlich in einem Industriegebiet anzusiedeln. Es ist nicht das Ziel des Bebauungsplans, hier die Ansiedlung von wesentlich störenden Betrieben zu ermöglichen, die in Gewerbegebieten nicht zulässig wären.

Dies würde dem Ziel, in der Überseestadt eine gemischte Nutzungsstruktur zu entwickeln, widersprechen. Es soll ein harmonisches Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen ermöglicht werden, ausgehend von der außerhalb des Plangebiets vorhandenen industriell geprägten Nutzung südlich der Straße Auf der Muggenburg (Firma „Kellogg“), über die nördlich der Straße Auf der Muggenburg vorgesehene gewerbliche Nutzung (Bebauungsplan 2399) und der anschließenden nördlich des Hilde-Adolf-Parks geplanten Mischgebietsfestsetzung (Bebauungsplan 2382).

Der Bebauungsplanentwurf 2399 sei fehlerhaft, der Entwurf verstoße gegen den Trennungsgrundsatz, gegen das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung sowie gegen das planerische Gebot der Rücksichtnahme gegenüber dem Betrieb der Firma Kellogg.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden alle Belange, die von der Planung betroffen sein können, eingestellt, ausführlich bewertet und gewichtet sowie entsprechende Regelungen zur Bewältigung der möglichen Konflikte festgesetzt. Mit der im

Bebauungsplanentwurf ausgewiesenen differenzierten Abfolge der Nutzungen durch die Gliederung des Baugebiets wird dem Trennungsgrundsatz des BImSchG und dem Gebot der Rücksichtnahme durch den Planentwurf hinreichend entsprochen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Gewerbegebietsteile an der Straße Auf der Muggenburg, d.h. direkt nördlich der Firma Kellogg, höhere Lärmbelastungen aufgrund der benachbarten industriellen Nutzungen hinnehmen müssen als die Richt- bzw. Orientierungswerte der TA Lärm bzw. DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für Gewerbegebiete vorgeben. Hinsichtlich der Geruchsmissionen ist darauf hinzuweisen, dass die Werte nach der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) für Gewerbe- und Industriegebiete gleich sind. Folglich ergeben sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine Einschränkungen für die Firma Kellogg.

Das Bestandsschutzinteresse der Firma Kellogg sei durch Grundbucheintragungen und Baulasten zu sichern.

Da sich die Gewerbegrundstücke größtenteils im Eigentum der Stadt befinden, werden entsprechende Duldungspflichten ins Grundbuch und ins Baulastenverzeichnis aufgenommen. Bei den nicht im Eigentum der Stadt befindlichen Grundstücken wird die Stadt auf die Eintragungen hinwirken. Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass die Frage der Zumutbarkeit von Immissionsbelastungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geregelt wird. Die Eintragungen von Duldungspflichten als Grunddienstbarkeit und Baulast können daher nur flankierende Absicherungsmaßnahmen darstellen.

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

4.2 Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Planänderungen geführt haben. Hierzu wird auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichtes verwiesen.

5. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 12. April 2012 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 04. Mai bis 04. Juni 2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Plans mit Begründung im Ortssamt West Kenntnis zu nehmen.

6. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Anregungen eingegangen, die zu Planänderungen führten. Diese Anregungen 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 und Änderungen der Begründung

7.1 Änderung des Planentwurfs

Der Planentwurf ist wie folgt geändert worden:

- Im Einmündungsbereich Hansator / Auf der Muggenburg: wurde die Baulinie um 3 m in einem 40 m langen Straßenabschnitt verschoben.
Die Bauflucht ergibt eine harmonische Gebäudestruktur und die Ausnutzbarkeit des Grundstücks kann optimiert werden.
- Neue Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von GE 5 zugunsten von GE 2 um 750 m²
Dies dient der Zukunftssicherung eines bereits bestehenden Gewerbebetriebs, dem eine Erweiterungsfläche und mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 erweiterter Bestandsschutz gewährt wird.
- Das Höchstmaß baulicher Anlagen wurde von 24,50 m auf 26,50 m geändert.
Mit dem Heraufsetzen des Höchstmaßes wird mehr Spielraum für die Aufteilung und Ausgestaltung der Geschosshöhen gewährt. So sind großzügige Erdgeschosszonen mit 5 m Höhe zulässig. Darüber hinaus kann der bauliche Abschluss durch eine über das konstruktive Maß hinausgehende überhöhte Attika betont werden.
Die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe führt dabei nicht zu einer übermäßigen Erhöhung der Bebauungsdichte.
- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 2:
 - o Das Wort „Blätterschellack“ wurde durch das Wort „Schellack“ ersetzt
 - o Ergänzung der Festsetzung um die Zulässigkeit von Werksverkauf von Schellackprodukten und anderen ähnlichen Naturprodukten an Endverbraucher
Dies entspricht dem tatsächlichen Tätigkeitsfeld und soll daher in die Bestandsfestsetzung aufgenommen werden.
- Änderung der textlichen Festsetzungen Nr. 8 und Nr. 18:
Die Änderungen sind lediglich redaktioneller Art
- Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 13:
Hier wurde die Regelung für Solaranlagen auf den Dächern ergänzt. Soweit Solaranlagen die zulässige Höhe um nicht mehr als 1 m überschreiten, kann der Abstand von der Außenfassade auf 1 m reduziert werden.
Damit sollen für klimafreundliche Energiegewinnungssysteme zusätzliche Spielräume eröffnet werden, die aber dennoch gestalterischen Vorgaben genügen.

Der beigefügte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 01.09.2012) enthält die vorgenannten Änderungen.

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

7.2 Änderung der Begründung

Aufgrund der Planänderungen wurde die Begründung angepasst redaktionell überarbeitet.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand 01.09.2012) enthält die vorgenannten Änderungen.

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

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

Nach der öffentlichen Auslegung ist der Bebauungsplanentwurf geringfügig geändert worden.

Da aufgrund der erfolgten Planänderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Die Planänderungen wurden mit den davon berührten Behörden einvernehmlich abgestimmt.

Auf eine Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planänderungen nicht betroffen ist.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird hierzu um eine entsprechende Beschlussfassung gebeten.

9. 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 2399 für ein Gebiet in Bremen – Walle, Ortsteil Überseestadt zwischen Hansator, An der Reeperbahn und Auf der Muggenburg (Bearbeitungsstand: 01.09.2012) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Vorsitzender

Sprecher

Begründung

**zum Bebauungsplan 2399
für ein Gebiet in Bremen – Walle, Ortsteil Überseestadt
zwischen Hansator, An der Reeperbahn und Auf der Muggenburg
(Bearbeitungsstand: 01.09.2012)**

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Walle, im östlichen Bereich der Alten Hafenviertel, die seit Anfang 2000 zu einem neuen Ortsteil, der Überseestadt, entwickelt werden. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 5,5 ha.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

1. Entwicklung und Zustand

Auf den Grundstücken an der Straße Auf der Muggenburg befinden sich Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude, so z.B. Produktionsstätten zur Herstellung von Schellack. Neben eingeschossigen Gewerbebauten erreichen einige Baukörper Höhen von bis zu 23 m über Straßenniveau. Die an den Straßen Hansator und An der Reeperbahn gelegenen Grundstücke sind unbebaut.

2. Geltendes Planungsrecht

Für den Planbereich setzt der Staffelbau- und Gewerbeplan vom 1. Februar 1921 Baustaffel 6 als Maß der baulichen Nutzung fest. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung weist der Staffelbau- und Gewerbeplan auf den Grundstücken entlang der Straße Auf der Muggenburg Gewerbeklasse II und auf den restlichen Flächen Gewerbeklasse I aus.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für den Änderungsbereich Sonderbauflächen Hafen dar. Mit der 99. Änderung des Flächennutzungsplans, die gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) im Parallelverfahren mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird, sollen für den Planbereich gewerbliche Bauflächen dargestellt werden.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Der Senat hat am 20. Juni 2000 die „Entwicklungskonzeption zur Umstrukturierung der Alten Hafenviertel in Bremen“ beschlossen. Als Leitziel für die Überseestadt wurde die Entwicklung eines gemischt genutzten Stadtteils mit traditionellem Gewerbe, Dienstleistungen und, wo möglich, Wohnnutzungen 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 Besiedlung zur Verfügung stehen. Davon entfallen wiederum 5,5 ha auf das hier festzusetzende Plangebiet.

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich der Überseestadt. Aufgrund seiner zentralen Lage zwischen Europahafen und der Bremer Altstadt bietet das Quartier gute

Voraussetzungen für die Entwicklung eines verdichteten neuen Stadtquartiers. Dabei bilden vor allem die Nachbarschaften, u.a. der nordöstlich angrenzende Hilde-Adolf-Park und das südlich angrenzende industriell genutzte Areal, aber auch der Europahafen mit den großzügigen Außenraumanlagen, die umgebauten Speicher und Schuppen sowie die Neubauten für Dienstleistung, Gastronomie, Kultur und Wohnen, einen lebendigen und wirtschaftlich attraktiven Rahmen für die Neukonzeption des Plangebiets.

Es ist beabsichtigt, das Plangebiet zu einem hochwertigen Gewerbe-, Büro- und Dienstleistungsstandort zu entwickeln. Dafür sollen die Bauflächen als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Die bereits vorhandenen Baukörper werden durch die geplanten Festsetzungen in ihrem Bestand gesichert. Darüber hinaus werden Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet. Um eine optimale Ausnutzung der Flächen zu erreichen, sind neue Erschließungsstraßen anzulegen.

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

C) Planinhalt

Das Gewerbegebiet wird über ein neu zu entwickelndes Erschließungssystem gegliedert und in Baufelder eingeteilt. Auf den bisher unbebauten Flächen sollen neue Dienstleistungs- und Bürobauten die vorhandene Bebauung ergänzen. Die bestehenden Betriebe sollen in ihrer zukünftigen Entwicklung durch entsprechende Festsetzungen unterstützt werden.

Es wird eine hohe städtebauliche Dichte angestrebt und Baufelder werden ausgewiesen, in denen Gebäude in offener, raumbildender Anordnung entstehen können. Dabei sind Grundstücksgrößen zwischen 2.000 m² und 3.500 m², aber auch größere Grundstückszuschnitte, vorstellbar.

1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll als Gewerbegebiet festgesetzt und in unterschiedliche Gebietszonen eingeteilt werden (GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE 4*, GE 5 und GE 5*), um den im Plangebiet bereits vorhandenen Betrieben Bestandsschutz und Perspektiven zu bieten, neue Entwicklungschancen für zukünftige Nutzer zu eröffnen und die Belange der Nachbarschaft zu berücksichtigen. Auf der Grundlage dieser Vorgaben gliedert ein differenziertes Nutzungskonzept das Gebiet folgendermaßen auf:

- Gewerbegebietsteil GE 1:

Das Grundstück Auf der Muggenburg 9 wird als Gewerbegebiet ausgewiesen. Es handelt sich um eine mit Lager- und Bürogebäude bebaute Fläche. Tankstellen und Vergnügungsstätten sind hier ebenso wie Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig (textliche Festsetzungen Nr. 3 und 6).

- Gewerbegebietsteil GE 2:

Eines der Leitziele für die Umstrukturierung der Alten Hafenreviere ist die Schaffung von zukunftsichernden Rahmenbedingungen für die vorhandenen Betriebe in der Überseestadt. Um diese Anforderungen gewährleisten zu können, werden

in einem Teil des Gewerbegebiets für den dort ansässigen Betrieb Festsetzungen für zukünftige bzw. erweiterte Produktionsanlagen getroffen.

Konkret: Auf dem Grundstück Auf der Muggenburg 11 stellt die Firma SSB Stroever GmbH & Co. KG Schellack her.

Folgende Bestimmung wird festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 2):

„In dem mit GE 2 gekennzeichneten Teil des Gewerbegebiets sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen Anlagen zur Herstellung von Schellack und anderen ähnlichen Naturprodukten, wie z.B. Harze, Wachse und Öle, allgemein zulässig.

Bestehende oder neu hinzukommende Anlagen

- zum Destillieren von Alkohol können in den Grenzen der 4. BImSchV Nr. 4.8 Spalte 2,
- zur Lagerung brennbarer Flüssigkeiten können in den Grenzen der 4. BImSchV Nr. 9.2 Spalte 2 und
- zur Verbrennung von Maische, auch mit Aktivkohle können in den Grenzen der 4. BImSchV Nr. 1.3 Spalte 1 in Verbindung mit der 17. BImSchV

ausgeweitet oder errichtet werden.

Andere Produktionsverfahren zur Herstellung der in Satz 1 genannten Produkte können ausnahmsweise zugelassen werden.

Der Werksverkauf von Schellack und anderen ähnlichen Naturprodukten an Endverbraucher ist zulässig.“

Die im dritten Spiegelstrich genannten Anlagen zur Verbrennung von Maische, auch in Verbindung mit Aktivkohle, sind nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungspflichtig. Die in den ersten beiden Spiegelstrichen aufgeführten Anlagen (Anlagen zum Destillieren von Ethanol und Anlagen zur Lagerung brennbarer Flüssigkeiten) betreibt die Firma SSB heute in Größenordnungen, die nicht nach der 4. BImSchV genehmigungspflichtig sind, d.h. die Anlagen liegen unterhalb der Schwellen der 4. BImSchV. Erst bei größeren Mengen würde die Genehmigungspflicht eintreten. Um der Firma SSB eine betriebliche Perspektive über den ohnehin vorhandenen Bestandsschutz hinaus aufzuzeigen, wird dieser Bereich im Plangebiet als Gewerbegebietsteil GE 2 ausgewiesen, ergänzt um einen erweiterten Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO. Durch die Festsetzung im Bebauungsplan wird die Vergrößerung der Produktionskapazitäten ermöglicht und damit eine Bestandszusage für den Betrieb am Standort Auf der Muggenburg 11 gegeben, der sich auf Vorhaben gemäß 4. und 17. BImSchV bezieht.

Mit der zusätzlichen Festsetzung, andere Produktionsverfahren zur Herstellung von Schellack ausnahmsweise zuzulassen, werden darüber hinaus nicht nur betriebliche Erweiterungen sondern auch neue industrielle Produktionsprozesse planungsrechtlich abgesichert.

Darüber hinaus besteht heute in geringfügigem Umfang ein Werksverkauf von Schellackprodukten an Endverbraucher. Dies soll auch in Zukunft zulässig sein und wird daher ausdrücklich in die Bestandsschutzfestsetzung aufgenommen. Dabei ist der Werksverkauf nur zulässig, solange die Firma SSB die o.g. Produkte herstellt.

Die Festsetzung eines erweiterten Bestandsschutzes auf dem Grundstück ist nur möglich, wenn es sich um ein überwiegend bebautes Gebiet handelt. Diese Voraussetzung ist hier erfüllt: Das Betriebsgrundstück selbst, aber auch die benachbarten Flächen an der Straße Auf der Muggenburg sind überwiegend bebaut. Die

benachbarten Flächen südlich der Straße An der Reeperbahn, ebenfalls im Plangebiet gelegen, waren zu Beginn des Planungsprozesses ebenfalls noch bebaut. Erst vor ein paar Jahren wurden im Rahmen der überörtlichen Erschließungsmaßnahmen für die Überseestadt (Bau der Straße Hansator) Gebäude abgerissen.

Auch im Gewerbegebietsteil GE 2 sind Tankstellen, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig (textliche Festsetzungen Nr. 3 und 6).

- **Gewerbegebietsteile GE 3:**

Die Gewerbegebietsteile GE 3 befinden sich ebenfalls an der Straße Auf der Muggenburg. Sie sind größtenteils bebaut. In GE 3 sind Lagerhäuser und Lagerplätze nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 4). Diese flächenintensiven Nutzungen können an anderen Standorten im Stadtgebiet angesiedelt werden. Der Ausschluss von Lagerhäusern und Lagerplätzen bedeutet allerdings nicht, dass die mit der gewerblichen Nutzung verbundene Lagerung unzulässig wäre. Es geht vielmehr allein um den Ausschluss von Nutzungen, die ausschließlich Lagerhäuser und Lagerplätze im Sinne der BauNVO beinhalten.

Auch im Gewerbegebietsteil GE 3 sind Tankstellen, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig (textliche Festsetzungen Nr. 3 und 6).

- **Gewerbegebietsteile GE 4:**

Die Gewerbegebietsteile GE 4 befinden sich an den Straßen Hansator und An der Reeperbahn. In diesen Teilen des Plangebiets sollen, der attraktiven Lage am Park bzw. Europahafenkopf entsprechend, Gebäude für Büros und Dienstleistungen errichtet werden. Hier sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, die das umgebende Wohnen nicht wesentlich stören (textliche Festsetzung Nr. 5). Da auf der nördlichen Seite des Hilde-Adolf-Parks ein gemischt genutztes Stadtquartier mit hohen Anteilen an Wohnnutzungen entstehen soll, haben die anzusiedelnden Betriebe in GE 4 auf diese benachbarte Wohnnutzung Rücksicht zu nehmen, d.h. es sind nur mischgebietsverträgliche Gewerbebetriebe zulässig.

Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen während Einzelhandelsläden bis zu 300 m² Verkaufsfläche zulässig sind.

- **Gewerbegebietsteile GE 4*:**

Die Gewerbegebietsteile GE 4* befinden sich in den Eckbereichen an der Straße An der Reeperbahn / Lloydstraße sowie beim Stadtplatz Hansator. Von dem zulässigen Nutzungskatalog entsprechen die Gewerbegebietsteile GE 4* den Gewerbegebietsteilen GE 4. Hier kann ausnahmsweise die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um 7 m überschritten werden (textliche Festsetzung Nr. 10), um die besondere Lage der Eingangsbereiche zu betonen.

- **Gewerbegebietsteile GE 5:**

Die Gewerbegebietsteile GE 5 befinden sich im mittleren Bereich des Plangebiets. In den mit GE 5 gekennzeichneten Teilen des Gewerbegebiets sind Lager-

häuser, Lagerplätze, Tankstellen und Vergnügungsstätten ebenfalls nicht zulässig. Darüber hinaus sind hier nur Anlagen und Betriebe zulässig, die das umgebende Wohnen nicht wesentlich stören (textliche Festsetzung Nr. 5). Insofern entspricht der zulässige Nutzungskatalog dem der Gewerbegebietsteile GE 4. Allerdings sind hier keine Einzelhandelsläden zulässig (textliche Festsetzung Nr. 3).

- **Gewerbegebietsteil GE 5*:**

Das Gewerbegebietsteil GE 5* befindet sich im Eckbereich An der Muggenburg / Hansator. Der zulässige Nutzungskatalog ist in den Gewerbegebietsteilen GE 5* und GE 5 identisch. Im Bereich GE 5* kann ausnahmsweise die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um 7 m überschritten werden (textliche Festsetzung Nr. 10), um die besondere Lage des Eingangsbereichs zu betonen.

So gliedert sich das Gebiet in ein auf den Hilde-Adolf-Park und die Straße Hansator ausgerichtetes Büro- und Dienstleistungsquartier GE 4 und GE 5 mit nur mischgebietsverträglichen Betrieben sowie in ein Gewerbequartier GE 3 ohne flächenintensive Nutzungen für Lager u.ä. und ein Gewerbegebietsteil GE 1 entlang der Straße Auf der Muggenburg. Als Sonderregelung wird für das Gewerbegebietsteil GE 2 der erweiterte Bestandsschutz festgesetzt.

Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen im gesamten Plangebiet

Im gesamten Plangebiet sind Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 6), denn die Bauflächen sollen vorrangig für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bereitgestellt werden. Damit ist neben der Belebung einer ehemaligen Gewerbebrache das Ziel verbunden, hier eine hohe Arbeitsplatzdichte zu erreichen. Die Nutzung dieser hochwertigen Flächen für Vergnügungsstätten und Tankstellen würde dieser Zielsetzung widersprechen.

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 des Quartiers bewirken: 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. Darüber hinaus sollen in benachbarten Bereichen, d.h. nördlich des Hilde-Adolf-Parks, auch Wohnnutzungen ermöglicht werden; vor allem Vergnügungsstätten würden diese empfindlichen Nutzungen stören. Dafür sind Vergnügungsstätten in dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet an der Eduard-Schopf-Allee / Am Weser-Terminal allgemein zulässig.

Hinsichtlich Tankstellen ist darauf hinzuweisen, dass am Hansator / Ecke Hans-Böckler-Straße derartige Anlagen zulässig und auch vorhanden sind.

Differenzierte Regelung zum Einzelhandel

Im Gewerbegebiet (GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE 4*, GE 5 und GE 5*) sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, denn die gewerblichen Bauflächen sollen für sonstige Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden (textliche Festsetzung Nr. 3). Allerdings sind in den mit GE 4 und GE 4* gekennzeichneten Teilen des Gewerbegebiets Einzelhandelsläden bis zu 300 m² Verkaufsfläche zuläs-

sig, folglich sind Läden 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.

Ohne die textliche Festsetzung Nr. 3 wären Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 1.200 m² Geschossfläche zulässig. Dies könnten z.B. Lebensmittel- aber auch Drogerie- und Textileinzelhandelsbetriebe sein. Derartige Geschäfte im Plangebiet könnten negative Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum Walle haben. 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 definieren. Somit sind nur bestimmte Arten von Einzelhandelsbetrieben zulässig. Hierbei handelt es sich entweder um Läden, die der Nahversorgung des unmittelbaren Nahbereichs dienen, so genannte „Nachbarschaftsläden“, oder um kleinflächige Fachläden mit sonstigen Warensortimenten. Diese Einzelhandelsläden können somit neben dem nahversorgungsrelevanten Spektrum weitgefächerte Sortimente unterschiedlicher Waren anbieten. So können im Plangebiet auch Läden mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden. Kennzeichnend ist der kleinflächige Einzelhandelsbesatz mit einer breiten Mischung unterschiedlicher Sortimente. Im Bremer Einzelhandel stellt die 300 m² Verkaufsflächenschwelle eine Trennlinie zwischen den Betriebstypen „Einzelhandels-Laden“ und „Einzelhandels-Fachmarkt“ dar. Aufgrund dieser Betriebstypenfestsetzung kann eine die zentralen Bereiche der Überseestadt belebende, kleinteilige Einzelhandelsstruktur entwickelt werden. Die hier zulässigen Betriebstypen orientieren sich an den bereits 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 Gewerbegebiet rechtfertigt sich aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage. So stellt dieser Teil des Plangebiets einen zentralen Bereich der Überseestadt und ein Bindeglied zwischen den Quartieren um den Europahafen und um den Weser Tower an der Eduard-Schopf-Allee dar. Vor allem die zentralen Lagen am Hansator, beim Platz Hansator / Auf der Muggenburg und entlang des Hilde-Adolf-Parks, d.h. An der Reeperbahn, bieten optimale Voraussetzungen zur Entwicklung eines Stadtviertels mit einer vitalen Erdgeschosszone, die durch Einzelhandelsläden, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe belebt werden soll. Darüber hinaus bildet die geplante bauliche Dichte des Gewerbegebiets den Rahmen, um für Läden genügend einzelhandelsrelevante Kaufkraft zu aktivieren.

Die Regelung bietet die Voraussetzung, um für die im Gebiet und in der Umgebung arbeitenden Menschen 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.

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

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 festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 darf die Obergrenze durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 25 % überschritten werden. Damit wird eine 100 %ige Versiegelung des Bodens ermöglicht.

Die textliche Festsetzung Nr. 9 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 unterirdischen und oberirdischen Stellplatzanlagen auf den Grundstücken selbst abgedeckt werden soll.

Die Überschreitung der GRZ gemäß § 17 Abs. 1 sowie § 19 Abs. 4 S. 2 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 direkten Nachbarschaft durch den Hilde-Adolf-Park öffentliche Grünflächen angeboten, die auch zur Erholung der im Plangebiet arbeitenden Menschen dienen können. Eine Beeinträchtigung der 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.

Die Bauflächen sind mit kompakten drei- bzw. vier- bis fünf- und an prägnanten Eckbereichen ausnahmsweise auch mit siebengeschossigen Baukörpern zu bebauen. Die festgesetzten Gebäudehöhen gehen bei der Festlegung des Mindestmaßes der Gebäudehöhe in der Regel bei allen Geschossen von einheitlich 3,50 m Geschosshöhe aus. Das festgelegte Höchstmaß der Gebäudehöhe eröffnet Spielräume für die Aufteilung und Ausgestaltung der Geschosshöhen. So sind großzügige Erdgeschosszonen mit 5 m Höhe zulässig. Darüber hinaus kann der bauliche Abschluss durch eine über das konstruktive Maß hinausgehende überhöhte Attika betont werden. Dementsprechend werden folgende Festsetzungen zu den Gebäudehöhen getroffen:

- Entlang der Straßen An der Reeperbahn, Hansator und Auf der Muggenburg soll eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung entstehen. Ausgehend von diesem Gebäudehöhenkonzept wird die Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß mit 21 bis 26,5 m über NN festgesetzt. Dies entspricht bei einer Geländehöhe von 7 m über NN Bauhöhen von 14 bis 19,5 m.
- Um die vorhandenen Gewerbebauten an der Straße Auf der Muggenburg in GE 1 und GE 2 in ihrem Bestand zu sichern, werden die bestehenden Gebäudehöhen als Höchstmaße von 28 m bzw. 30 m über NN festgesetzt.
- Im Innenbereich des Plangebiets, in GE 5, wird die Mindesthöhe baulicher Anlagen auf 17,5 m über NN, d.h. 10,5 m bezogen auf die Straßenoberkante, festgelegt. Somit sind hier auch dreigeschossige Gebäude zulässig.
- Um das Plangebiet zu gliedern und städtebaulich bedeutsame Räume zu betonen, kann auf den mit GE 4* und GE 5* gekennzeichneten Teilen des Gewerbegebiets die Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise um 7 m überschritten werden (textliche Festsetzung Nr. 10). Dies betrifft die Flächen an der Einmündung Hansator und im Eckbereich Auf der Muggenburg / An der Reeperbahn. Somit

können bezogen auf das Straßenniveau bis zu 26,5 m hohe Gebäude mit bis zu 7 Geschossen entstehen.

- Auch bei den Gebäuden, die direkt an den mit A gekennzeichneten Teil des Gewerbegebiets und an die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung angrenzen, ist eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung vorgeschrieben. Hier muss das Erdgeschoss, konkret die Oberkante des Fußbodens des ersten Obergeschosses, mindestens 5 m über der angrenzenden Geländeoberkante liegen (textliche Festsetzung Nr. 11). Die Bebauung an den Plätzen ist von besonderer städtebaulicher Bedeutung. Daher soll der Erdgeschossbereich mit öffentlichkeitswirksamen Nutzungen, die großzügige Geschosshöhen benötigen, belebt werden. Vorstellbar sind z.B. Cafés, Restaurants, kleine Einzelhandelsläden und Dienstleistungsbetriebe. Die Geschosshöhe von 5 m bietet die Möglichkeit, repräsentative Raumwirkungen zu erzeugen und das Erdgeschoss durch Galerien zu gliedern.

Dieses Gebäudehöhenkonzept entspricht dem Ziel, hohe innerstädtische Dichten zu erreichen.

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 werden im Einzelfall zusätzliche Spielräume eröffnet.

3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

Im Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgelegt. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7 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 Spielraum zur Nutzung des Grundstücks eröffnet werden. Dies ermöglicht eine hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücke.

Die möglichen überbaubaren Flächen werden mit Baulinien und Baugrenzen definiert. Die für die Überseestadt bedeutenden Straßen Hansator, Auf der Muggenburg, An der Reeperbahn und die neu vom Hansator in das Plangebiet hineinführende Straße sollen mit einer durchgängigen Bauflucht betont werden, daher sind in diesen Bereichen Baulinien festgesetzt. Auf diese Weise können klare Raumkanten den Straßenraum fassen. Ansonsten regeln Baugrenzen die überbaubaren Flächen.

4. Verkehr

Erschließungssystem

Das Plangebiet ist bereits über die Straßen Hansator, An der Reeperbahn und Auf der Muggenburg erschlossen. Zur weiteren Feinerschließung wird im Bereich Hansator / Auf der Muggenburg eine innere Erschließungsstraße angelegt. Sie führt die außerhalb des Plangebiets südwestlich gelegene Straßenachse Stephanikirchenweide fort und bildet einen Eingang in das Plangebiet. Nach ca. 100 m biegt die Straße nach Norden ab und mündet in die Straße An der Reeperbahn.

Darüber hinaus wird eine Nord-Süd-Verbindungsstraße zwischen den beiden Straßen Auf der Muggenburg und An der Reeperbahn festgesetzt. Sie ergänzt das Straßennetz in der Überseestadt und stellt eine quartiersübergreifende Querverbindung zwi-

schen der Weser und dem Gebiet nördlich des Hilde-Adolf-Parks, in Verlängerung der Johann-Jacobs-Straße, her. Diese zusätzliche Erschließung ist erforderlich, um die Bauflächen im inneren Bereich des Plangebiets bestmöglich ausnutzen zu können. Im südlichen Abschnitt führt die geplante Straße über eine bisher im Privateigentum befindliche Fläche. Im Rahmen eines Grundstückstauschs zwischen dem bisherigen Eigentümer dieses Grundstücks und der Stadtgemeinde Bremen ist die Verfügbarkeit über diese Fläche gewährleistet, denn der Grundstückseigentümer hat zu diesem Tausch seine Bereitschaft erklärt.

Anbindung an das System des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV)

Das Plangebiet ist seit 2006 über die Straßenbahnlinie 3 an die Innenstadt und die Ortsteile von Walle sowie den Stadtteil Gröpelingen angebunden. Die Bahn verläuft vom Stadtzentrum (über Brill und Domsheide) kommend über die Eduard-Schopf-Allee, Auf der Muggenburg, Hansator, Nordstraße bis zum Straßenbahnbetriebshof Gröpelingen.

Ab Oktober 2012 soll eine Buslinie direkt vom Hauptbahnhof die Überseestadt erschließen. Sie wird über die Straßen Auf der Muggenburg und Hansator führen.

Öffentliche und private Stellplätze

Beiderseits der Straßen werden öffentliche Stellplätze angeboten.

Auf den Baugrundstücken können oberirdische Stellplatzflächen ebenso wie Tiefgaragen erstellt werden. Der zulässige Versiegelungsgrad eröffnet derartige Nutzungskonzepte. Darüber hinaus ist der Bau einer Quartiershochgarage in den mit GE 4* (im westlichen Teil des Plangebiets) / GE 5 gekennzeichneten Teile des Gewerbegebiets geplant.

Auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Stellplatzanlagen zulässig. Dies gilt nicht für den mit A gekennzeichneten Teil des Gewerbegebiets sowie für die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. Baulinie.

Stadtplätze

Zur Gliederung des Gebiets, Betonung der öffentlichen Räume und Verbesserung der Aufenthaltsqualität sollen im Gebiet zwei Stadtplätze angelegt werden:

- Direkt beim Eingangsbereich Hansator / Auf der Muggenburg ist ein öffentlicher Platz ausgewiesen. Die Fläche wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereich, festgesetzt.
- Darüber hinaus wird die Fläche A am Hilde-Adolf-Park mit Gehrechten für die Allgemeinheit festgesetzt. Diese Fläche befindet sich an der Reeperbahn. Sie bietet zusätzliche Aufenthaltsmöglichkeiten und stellt für die Grundstücke der „zweiten Reihe“, d.h. an der Straße Auf der Muggenburg, Sichtbezüge zu den attraktiven Grünzonen des Hilde-Adolf-Parks her.

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 teilweise unter Denkmalschutz stehenden Speicher und Schuppen, aber auch nordwestlich des Plangebiets bereits neu errichtete Gebäude am Europahafen dienen. Für die zukünftige Ausgestaltung der Neubauten bedarf es einiger Regeln, insbesondere zur Ausgestaltung der Dachformen, aber auch zu den Einfriedungen der Grundstücke und zum Umgang mit Werbeanlagen.

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. 17).

- **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. Auch die Nähe zum Park sowie zu den Mischgebieten am Europahafen erfordert entsprechende Rücksichten.

- **Einfriedung:**

Dem Ziel, einen attraktiven, gestalterisch anspruchsvollen Straßenraum zu entwickeln, dient auch die Festsetzung Nr. 18. Wenn Grundstücke eingefriedet werden sollen, sind Einfriedungen der Baugrundstücke an den Straßen 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. Abweichungen können als Ausnahme zugelassen werden, wenn diese in ihrer gestalterischen Wirkung eine untergeordnete Rolle spielen. Zum Beispiel besteht Anlass für eine derartige Ausnahmeentscheidung im Bereich des Grundstücks der Firma SSB Stroever GmbH & Co. KG, um die innere Erschließung des Grundstücks zu gewährleisten.

- **Vorzonen:**

Auf dem mit A gekennzeichneten Teil des Gewerbegebiets und auf den Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. –linie sind Nebenanlagen, soweit sie Gebäude im Sinne der Bremischen Landesbauordnung sind, sowie Garagen, Standorte für Abfallentsorgung und Kraftfahrzeugstellplätze nicht

zulässig (textliche Festsetzung Nr. 8). Diese Regelung soll dazu beitragen, den öffentlichen Raum gestalterisch zu ergänzen und aufzuweiten. Ein Verstellen mit Nebenanlagen u.ä. würde diesem Ziel widersprechen. Dagegen können Stellplätze für Fahrräder durchaus in das Gestaltungs- und Nutzungskonzept der Vorzonen mit einbezogen werden.

6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz vor Immissionen werden im Plangebiet passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 19). So ist bei den ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsleiter durch Grundrissgestaltungen oder lärmindernde bauliche Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass in Aufenthaltsräumen Mittelungspegel von 35 dB(A) am Tag und 30 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden.

Weitere Erläuterungen zu den Lärmschutzmaßnahmen sind im Umweltbericht unter D) enthalten.

7. Hinweise

Es wird auf mögliche Kampfmittel, Bodenkontaminationen und auf 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 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)
- Boden
 - Ergänzende historische Recherche und orientierende Altlastenuntersuchung im Bereich des Bebauungsplanes 2399 in Bremen-Häfen, Auf der Muggenburg (Consens Umweltplanung GmbH, Bremen, Februar 2009)

- Orientierende Bodenuntersuchungen zu einem Teilbereich des Grundstücks Auf der Muggenburg 7 in 28217 Bremen (Bau-Abbruch- und Umweltplanung, Gehrke & Schuderer GbR, Bremen, Februar 2009)
- Geotechnischer Bericht, Innenstadtanbindung der Überseestadt Abschnitt Ro-Ro-Terminal und Hafenkopf I (Böker und Partner, Bremen, Juni 2004)

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 Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts**

Derzeitiger Umweltzustand

Die Flächen des Plangebiets sind an der Straße Auf der Muggenburg größtenteils bebaut. Die Grundstücke an der Straße Auf der Reeperbahn sind unbebaut und vereinzelt mit halbruderalen Gras- und Staudenfluren bewachsen.

Es sind keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhanden. Westlich angrenzend befinden sich der Europahafen (Biotoptyp „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 Landschaftsbildes 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 vollständig überbaubar sind. Eine bauleitplanerische

Nutzungsänderung, welche eine zusätzliche Versiegelung und 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.

- **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 Landschaftsbildes sowie die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Erholungsflächen werden in unmittelbarer Nähe außerhalb des Plangebiets in dem nördlich angrenzenden Hilde-Adolf-Park sowie am Europahafen und an der Weser angeboten.

Das Stadtbild der Überseestadt ist heute durch 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.

Es findet kein zusätzlicher Flächenverbrauch statt, da es sich bei den geplanten Vorhaben um Nachnutzungen auf brachliegenden Grundstücken 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)
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
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
Gewerbegebiete	69 dB(A)	59 dB(A)

Im Gewerbegebiet können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen werden. Bei der Herstellung von Wohnungen für diesen Personenkreis ist darauf zu achten, dass in Schlaf- und Kinderzimmern in der Nacht ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten werden darf. Mit diesem Schutzziel werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt.

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 weitgehend 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 Immissionen zu rechnen. Zur Beurteilung der Be-

lastungen wurden schalltechnische Untersuchungen² durchgeführt. Die schalltechnischen Gutachten beinhalten 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.

Die Immissionsbelastungen innerhalb des Plangebiets stellen sich wie folgt dar:

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

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

Die Gewerbeimmissionen liegen in der Nacht im Bereich nördlich der Straße Auf der Muggenburg bei über 57 dB(A) und auf den Flächen südlich des Hilde-Adolf-Parks bei über 55 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Richtwerte der TA Lärm werden somit überschritten.

Am Tag liegen die Werte für Gewerbelärm bei über 60 dB(A) und auf den Flächen direkt an der Straße Auf der Muggenburg bei über 65 dB(A). Dies betrifft größtenteils die mit GE 1 und GE 2 gekennzeichneten Teile des Gewerbegebiets. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag nur zum Teil eingehalten.

- **Beurteilung der Lärmimmissionen durch Verkehr**

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

Lediglich im Randbereich der Flächen an den Straßen Auf der Muggenburg und Hansator werden in der Nacht Werte von über 59 dB(A) prognostiziert, ansonsten liegen die Belastungen bei unter 47 dB(A). Somit werden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung von 59 dB(A) für Teile des Gewerbegebiets in der Nacht überschritten.

Am Tag liegen die Werte größtenteils unter 57 dB(A), zum Teil betragen sie 64 dB(A). Folglich werden die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung von 69 dB(A) am Tag eingehalten.

Da im Plangebiet ausnahmsweise Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter wohnen dürfen, wird in der textlichen Festsetzung Nr. 19 gefordert, dass für diese Wohnungen geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen zu treffen sind. So ist durch Grundrissgestaltung und / oder geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Schallschutzfenster in Verbindung mit schallgedämmter aktiver oder passiver Belüftung zu gewährleisten, dass in Aufenthaltsräumen tagsüber 35 dB(A) und nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden.

² 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)

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 berücksichtigen 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 Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen - 39. BImSchV vom 2. August 2010 (39. 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 Staubniederschlag wurden Immissionsmessungen in der Überseestadt durchgeführt. Ein Beurteilungspunkt befand sich in der Nähe des Plangebiets, und zwar nördlich des Hilde-Adolf-Parks. 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 39. 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) am Beurteilungspunkt 9-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. Der gemessene Mittelwert für Schwebstaub PM₁₀ liegt beim Beurteilungspunkt mit 25,7 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

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

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, denn in großen Teilen des Plangebiets sind ausschließlich mischgebietsverträgliche Gewerbebetriebe zulässig. Im übrigen sind Produktionsanlagen nach dem Stand der Technik zu betreiben.

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 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 2005 und 2006 Geruchsimmissionen ermittelt⁵, die auch den Planbereich betrafen. Im 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 0,19 / 0,21 / 0,25 / 0,27 / 0,25.

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

Nach dem o. g. Beurteilungsmaßstab für eine Regelfallprüfung der GIRL werden im Plangebiet die Immissionswerte für Gewerbegebiete überschritten. In den Geruchsgutachten wurde auch eine anlagenbezogene Zuordnung der Geruchsereignisse vorgenommen. Dabei konnte festgestellt werden, dass ein Schwerpunkt der Geruchsereignisse im Plangebiet auf Cerealien- und Brauereigerüchen liegt. Die ermittelten Überschreitungen der Immissionswerte der GIRL im Bebauungsplangebiet, die in vergleichbarer Größenordnung auch andere bereits vorhandene Gewerbenutzungen aufgrund derselben Emissionsquellen betreffen, geben keine Hinweise auf eine Gefährdung gesunder 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 Nutzern des Gebiets zuzumuten. Eine begrenzte Überschreitung der Immissionswerte der GIRL ist unter Berücksichtigung 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 un-

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)

zumutbare Belästigungen im Sinne des BImSchG und auch des Städtebau-rechts vorliegen, gerechtfertigt. Eine Verallgemeinerung für andere durch Gerüche belastete Gebiete lässt sich hieraus jedoch nicht ableiten.

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 Abfällen 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 Maßnahmenswellenwerte der LAWA (Länderarbeitsgemeinschaft Wasser),
- sowie die Zuordnungsklassen der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall).

Für das Gebiet des Bebauungsplans sind historische Recherchen und technische Untersuchungen⁶ durchgeführt worden. Die Grundstücke an der Straße Auf der Muggenburg werden seit über einhundert Jahren gewerblich genutzt. Hier waren u.a. ansässig: Seifenfabrik, Weingroßhandel mit Tankanlage und Garagenhof, Druckerei, Werkstatt für Kleinelektronik, Tabakbegasungsanlage usw.. Heute wird im Bereich GE 2 Schellack produziert.

Anhand einer Reihe von Bodenuntersuchungen (Rammkernsondierungen, Bodenmischproben) sowie Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen wurden keine nutzungsspezifischen oder relevanten Verunreinigungen festgestellt. Insofern bestehen keine Konflikte mit bestehenden oder zukünftigen gewerblichen Nutzungen der Flächen. Die Untersuchungen zeigten lediglich, dass die auch in den übrigen Hafengebieten vorhandenen Auffüllungen auch im Untersuchungsgebiet vorhanden sind. In Tiefen von 3 bis 4,5 m unter Geländeoberkante sind überwiegend sandige Auffüllungen mit vorwiegend Bauschutt sowie untergeordnet Schlacke- und Hausbrandreste anzutreffen.

Für den Bereich der ehemaligen RORO-Anlage (Roll on Roll off) und der weiteren Flächen südlich des Hilde-Adolf-Parks sind ebenfalls technische Untersuchungen durchgeführt worden⁷. Danach liegen die ermittelten Stoffkonzentrationen unterhalb der heranzuziehenden Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Gewerbe und Wohnen, so dass Nutzungskonflikte nicht bestehen.

Im Falle von Bodenbewegungen ist zu beachten, dass eine Verwertung von Bodenaushub nur eingeschränkt möglich ist, da für den Parameter polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) vereinzelt der Z 2 – Wert nach den Richtlinien der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) erreicht ist.

⁶ Ergänzende historische Recherche und orientierende Altlastenuntersuchung im Bereich des Bebauungsplanes 2399 in Bremen-Häfen, Auf der Muggenburg (Consens Umweltplanung GmbH, Bremen, Februar 2009) und Orientierende Bodenuntersuchungen zu einem Teilbereich des Grundstücks Auf der Muggenburg 7 in 28217 Bremen (Bau-Abbruch- und Umweltplanung, Gehrke & Schuderer GbR, Bremen, Februar 2009)

⁷ Geotechnischer Bericht, Innenstadtanbindung der Überseestadt Abschnitt Ro-Ro-Terminal und Hafenkopf I (Böker und Partner, Bremen, Juni 2004)

Auf die flächig vorhandenen Auffüllungen wird im Bebauungsplan 2399 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 12.04.2011 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 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.

Das Niederschlagswasser aus den beiden geplanten Erschließungsstraßen zwischen Auf der Muggenburg und An der Reeperbahn wird im Niederschlagswasserkanal gesammelt und in Richtung Kanalanlagen in der Straße An der Reeperbahn geführt, fließt dann in Richtung Lloydstraße und weiter Richtung Weser zum dort vorhandenen Ausmünder.

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

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.

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 leisten 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.
- In der Überseestadt entsteht eine Nutzungsmischung und -vielfalt, die unter dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ ebenfalls eine nachhaltige und das Klima schonende Stadtentwicklung bewirken kann.

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. 17, dass Dachflächen der Gebäude so auszubilden sind, dass darauf die Errichtung von Solarenergieanlagen möglich ist. Ausnahmen von dieser Regelung können zugelassen werden. So kann in begründeten Ausnahmefällen, wenn z.B. eine Gewerbehalle in Leichtbauweise, deren bauartbedingte Nutzungsdauer 20 Jahre voraussichtlich nicht übersteigen wird, auf die Maßnahme 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.

Die Gewerbegebietsteile GE 4, GE 4* (am Stadtplatz Eingangsbereich Hansator), GE 5 und GE 5* sind für den Anschluss an Fernwärme geeignet, da im nordöstlich angrenzenden Hilde-Adolf-Park eine Fernwärmetrasse verläuft. Die Gewerbegebietsteile GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4* (an der Straße Auf der Muggenburg) können hingegen mit Gas versorgt werden.

j) Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nach BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen.

Das Vorkommen archäologischer Funde ist im Plangebiet möglich. Die Beteiligung des Landesarchäologen ist daher bei Erdarbeiten erforderlich. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

k) 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 1 bis 2 m variieren; es können lokal andere Mächtigkeiten erreicht werden. Die Basis der holozänen Weichschichten liegt bei etwa 2 m bis 3 m über NN, in der östlichen Hälfte des Plangebiets etwas tiefer, bei ca. 1,5 bis 2 m über NN. Die Baugrundkarte 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 (ab ca. 17 m unter Gelände) 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).⁸

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.

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.

⁸ Angaben aus: Geochemische Kartierung Bremen 1993

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 (k) hinaus nicht bekannt.

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

Der Bebauungsplan ermöglicht die Nachnutzung einer Brachfläche als Bestandteil der Revitalisierung der Alten Hafenviertel. Städtebaulich gewünschte anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen nicht. Insbesondere im Rahmen des von der Stadtgemeinde beschlossenen Masterplans wurden Planungsalternativen geprüft und verworfen. So würde aufgrund der hohen Lärm- und Geruchsmissionen das Wohnen in Mischgebieten Konflikte mit den benachbarten gewerblichen Nutzungen auslösen. Aber auch eine Industriegebietsausweisung würde dem Konzept für diesen Teil der Überseestadt widersprechen, denn die Festsetzung Industriegebiet hätte zur Folge, dass zukünftig neu hinzukommende erheblich belastende Betriebe zulässig wären.

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. Sollten 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 Hafenviertel Bremen soll das Plangebiet zu einem vitalen Stadtquartier entwickelt werden. Die Rechtsgrundlage für eine derartige bauliche Nutzung soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans 2399 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 Gerüche zu rechnen. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans und des städtebaulichen Ziels zur Entwicklung eines neuen Stadtquartiers ist die Ausweisung eines attraktiven Gewerbegebiets städtebaulich gewünscht. Art und Umfang der zu

erwartenden Immissionen aufgrund von Geräuschen und Gerüchen werden als verträglich angesehen.

Beeinträchtigungen durch sonstige Luftschadstoffe, negative Auswirkungen auf das Grundwasser oder das Oberflächenwasser sind nicht zu erwarten. Die Belange sonstiger Sachgüter werden von der Planung berücksichtigt.

E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Die Realisierung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt über das Sondervermögen Überseestadt, vertreten durch die WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH. Die WFB geht von einem voraussichtlichen Kostenvolumen von rd. 1,7 Mio. € aus. Dieser Betrag teilt sich nach derzeitigem Planungsstand wie folgt auf:

Straßen- u. Kanalbau inkl. Freimachungs- / Erdbaukosten	1.300.000 €
Planung	120.000 €
Technische Projektsteuerung	100.000 €
Unvorhergesehenes	197.000 €
Summe	1.717.000 €

Vom Vermögensausschuss wurden die o.g. Kosten bewilligt.

Im Rahmen der Durchführung der Planung ist der Verkauf von ca. 3 ha Gewerbegebietsgrundstücken durch die Stadtgemeinde Bremen möglich, wodurch mit Einnahmen von ca. 4,2 Mio. € gerechnet werden kann. Diese Einnahmen werden im Weiteren für die Erschließungsmaßnahmen 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 Arbeitsort entwickeln, der Teil der gemischten Nutzungsstruktur der Überseestadt ist. 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, 11. Oktober 2012

Im Auftrag

gez. Viering

.....
Senatsrat

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Bebauungsplan 2399 für ein Gebiet in Bremen – Walle, Ortsteil Überseestadt zwischen Hansator, An der Reeperbahn und Auf der Muggenburg (Bearbeitungsstand: 01.09.2012)

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 2399 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 Gerüche zu rechnen. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans und des städtebaulichen Ziels zur Entwicklung eines neuen Stadtquartiers ist die Ausweisung eines attraktiven Gewerbegebiets städtebaulich gewünscht. Art und Umfang der zu erwartenden Immissionen aufgrund von Geräuschen und Gerüchen werden als verträglich angesehen.

Beeinträchtigungen durch sonstige Luftschadstoffe, negative Auswirkungen auf das Grundwasser oder das Oberflächenwasser sind nicht zu erwarten. Die Belange sonstiger Sachgüter werden von der Planung berücksichtigt.

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

Da mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln gerechnet werden muss, ist vor Realisierung der Planung die Kampfmittelsuche und ggfs. -beseitigung 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

Der Bebauungsplan ermöglicht die 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. So würde aufgrund der hohen Lärm- und Geruchsimmissionen das Wohnen in Mischgebieten Konflikte mit den benachbarten gewerblichen Nutzungen auslösen. Aber auch eine Industriegebietsausweisung würde dem Konzept für diesen Teil der Überseestadt wider-

sprechen, denn die Festsetzung Industriegebiet hätte zur Folge, dass zukünftig neu hinzukommende erheblich belastigende Betriebe zulässig wären.

c) Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 2399 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 ist vom 16. Juni bis 15. August 2011 durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 4. Mai bis 4. Juni 2012.

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 2399 (Bearbeitungsstand: 01.09.2012) ausgewiesen.

Anlässlich der vorgenannten öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen, die zu geringfügigen Planänderungen führten.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Bremen, 11. Oktober 2012

Im Auftrag

gez. Viering
Senatsrat