

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: 20.11.2012)**

- **Absehen von erneuter öffentlicher Auslegung,**
- **Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie**

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 außerhalb der unmittelbaren Wasserlage 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.

C) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

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) Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 85 erfolgte Planergänzung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden.

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

Die Ergänzung berücksichtigt die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragene Hinweise. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben; daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB abgesehen.

Die Planergänzung wurde mit den davon berührten Behörden und der Vorhabenträgerin einvernehmlich abgestimmt.

E) Abstimmungen

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

Der Beirat Walle hat keine Bedenken gegen das Planverfahren.

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 Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 85 für die Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern zwischen Konsul-Smidt-Straße, Am Winterhafen und Silbermannstraße in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt (Bearbeitungsstand: 20.11.2012) 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 Vorhaben- und Erschließungsplanes 85 für die Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern zwischen Konsul-Smidt-Straße, Am Winterhafen und Silbermannstraße in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt (Bearbeitungsstand: 20.11.2012)“

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan 85 (Bearbeitungsstand: 20.11.2012)
- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 85 (Bearbeitungsstand: 20.11.2012)
- Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 85 (Vorhaben- und Erschließungsplan)

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

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: 20.11.2012)

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie legt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 85 (Bearbeitungsstand: 20.11.2012) und die entsprechende Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 85 vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 19. Juli 2012 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

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.

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. Beteiligung der Öffentlichkeit gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden nach § 13a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich des Beirates Walle sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 85 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 19. Juli 2012 beschlossen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf 85 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 1. August bis 7. September 2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegt.

Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Plans mit Begründung im Ortsamt West Kenntnis zu nehmen.

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

5. Ergebnis der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung
- 5.1 Anhörung sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Handelskammer Bremen hat mit Schreiben vom 7. September 2012 Folgendes mitgeteilt:

”

die Handelskammer begrüßt, dass die planrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer weiteren Quartierszeile innerhalb der Überseestadt geschaffen werden sollen. Wir haben gleichzeitig zur Kenntnis genommen, dass die Stadt Bremen mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 85 im Rahmen einer Mischgebietskonzeption insbesondere auch Wohnnutzungen ermöglichen will.

Aus Sicht der Handelskammer stellt die erfolgreiche Erschließung und Vermarktung der Überseestadt einen bedeutenden Baustein in der wirtschaftlichen Entwicklung Bremens dar. Die Überseestadt ist dabei als ein langfristiges Entwicklungsvorhaben zu betrachten, das hervorragende Chancen und Perspektiven bietet. Sie kann einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der bremischen Sanierungs- und Stadtentwicklungsziele leisten, indem sie gesamtwirtschaftliches Wachstum unterstützt und die regionale Wirtschaftsstruktur stärkt. Die inzwischen sichtbare und erlebbare Umnutzung der „Alten Hafengebiete“ rechts der Weser hat das Stadtbild im Bremer Westen nachhaltig verändert. Die Überseestadt gilt als moderner Gewerbe- und Dienstleistungsstandort, dessen besondere Vorzüge in der guten Infrastruktur sowie der Nähe zu Wasser und Innenstadt liegen. Der Wirtschaftsstandort Bremen insgesamt hat dadurch deutlich an Profil und Ausstrahlung gewonnen.

Für die weitere Entwicklung der Überseestadt kommt es darauf an, die Chancen der Adressbildung durch das Setzen neuer städtebaulicher Akzente zu nutzen. Jedoch sind bei der inneren Entwicklung der Überseestadt die Interessen der über 300 ansässigen Betriebe sehr ernst zu nehmen und unbedingt zu berücksichtigen. Im gesamten Plangebiet ist daher grundsätzlich sicherzustellen, dass sämtliche planungsrechtlichen Festsetzungen in keinem Fall zu Lasten der bestehenden Gewerbeansiedlungen gehen. Hier ist Bestandsschutz zu gewährleisten, der kei-

nerlei Einschränkungen in Art und Umfang der derzeitigen gewerblichen Nutzungen zulässt sowie den Unternehmen die Möglichkeit einer Entwicklung auch am bisherigen Standort erhält. Zu einem solchen Bestandsschutz gehört die besondere Würdigung von Lärm- und Geruchsmissionen. Diese besitzen ein erhebliches Konfliktpotential, sind aber auf Grund der industriellen Prägung der Nachbarschaft unabwendbar.

Hinsichtlich möglicher Wohnnutzungen ist daher sehr genau zu prüfen, an welchen Standorten diese verträglich mit den anderen vorhandenen Nutzungsformen realisiert werden können. Nach unserer Überzeugung muss der vorliegende Planentwurf sicherstellen, dass die Bestandsrechte und Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Industrie- und Gewerbebetriebe sowie auch des Großmarktes gewahrt bleiben. Diese Unternehmen sind auf die vorhandenen Infrastrukturen angewiesen und daher an ihre Standorte gebunden. Neue Nutzungsformen im Plangebiet dürfen nicht negativ auf die Gewerbeaktivitäten der Bestandsunternehmen ausstrahlen. Hinsichtlich des Großmarktes kommt es aus Sicht der Handelskammer auf die Sicherstellung an, dass sich dessen Nutzungsform mit den im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen verträgt. Auch die Nutzung des Distributionsgebäudes der Atlanta AG bzw. der Fa. UniVeg in der Straße Am Winterhafen muss uneingeschränkt sichergestellt sein. In gesamten Großmarktbereich wird das ganze Jahr über rund um die Uhr gearbeitet. Es finden in erheblichem Umfang Zu- und Auslieferungen per LKW statt, die im Zusammenspiel mit dem üblichen Großmarktgeschehen eine nicht unerhebliche, jedoch ortstypische Lärmquelle darstellen. Überhaupt sind diese Verkehrsfunktionen prägend für die Überseestadt mit ihrer nach wie vor auch industriell-gewerblichen Ausprägung. Die Handelskammer besteht darauf, dass der Wirtschaftsverkehr in diesem Bereich und auf den o. g. Verkehrswegen auch zukünftig keinerlei Restriktionen erfährt, die mit den projektierten neuen Wohnnutzungen zusammenhängen.

Zu einem Bestandsschutz gehört nach Überzeugung der Handelskammer auch die besondere Würdigung etwaiger Geruchsmissionen, die ein erhebliches Konfliktpotenzial besitzen können, jedoch auf Grund der besonderen hafenindustriellen Prägung der Nachbarschaft ortstypisch und unabwendbar sind. Etwaige Toleranzwertüberschreitungen halten wir für zumutbar; sie sollten sich ggf. belastbar in den Planfestsetzungen und Planbegründungen wiederfinden.

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

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

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

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

In den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wird durch die gewählte Nutzungszonierung und die Maßnahmen zum Immissionsschutz auf die Belange der umgebenden Gewerbe- und Industriebetriebe und des Großmarkts eingegangen und so deren Bestand gesichert, soweit dies durch die Festsetzungen im Planbereich möglich ist.

- *Großmarkt:*

In der schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 85 wurden die Emissionen des Großmarkts berücksichtigt. Bei der Prognose der Lärmbelastung geht das Gutachten für die Flächen des Großmarkts von einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A) am Tag und in der Nacht aus. Die uneingeschränkte Nutzung des Großmarktbetriebs ist sichergestellt.

- *Geruchsimmissionen*

Die Geruchsimmissionen werden in der Begründung unter D) Umweltbelange, Abschnitt (d) Gerüche berücksichtigt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Geruchbelastung im Plangebiet für eine Mischgebietsnutzung als nicht erheblich einzustufen ist, da der Messwert bei 0,06 (Der Orientierungswert entspricht einer Überschreitungshäufigkeit von anlagenspezifischen Gerüchen in Prozent der Jahresstunden, hier: 6%) liegt. Der für Mischgebiete anzunehmende Geruchsimmissionswert gemäß GIRL von 0,10 (entsprechend 10 %) wird damit im Bereich des Plangebiets nicht überschritten.

- *Baulasten, Grundbucheintragungen usw.:*

Die Frage der Zumutbarkeit von Immissionsbelastungen wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geregelt. Die Eintragungen von Duldungspflichten als Grunddienstbarkeit und Baulast können daher nur flankierende Absicherungsmaßnahmen darstellen. Die Grundstücke befinden sich vollständig im Eigentum eines privaten Grundstücksbesitzers, die Stadt wird auf die entsprechenden Eintragungen hinwirken.

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

5.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu einer Planergänzung und Ergänzungen der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 6. dieses Berichtes wird verwiesen.

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

5.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

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

6. Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

6.1 Planergänzung

Aufgrund der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gegebenen Anregungen wurde die textliche Festsetzung Nr. 13 bezüglich der Himmelsrichtungen und der Schallschutzklassen der Fenster präzisiert.

Die vorgenannte Planergänzung ist in dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 85 (Bearbeitungsstand: 20.11.2012) enthalten.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, der vorgenannten Planergänzung zuzustimmen.

6.2 Ergänzungen in der Begründung

- Der Punkt D) (d) Lärm wurde durch Ausführungen zur schallabschirmenden Wirkung der geplanten Lofthäuser 3 und 4, zu den Spitzenpegeln, zur Bemessung von passiven Schallschutzmaßnahmen sowie zum Rückbau der LKW-Parkplätze Am Winterhafen präzisiert.
- Der Punkt D) (f) Erneuerbare Energien wurde um die Unterschreitung von Transmissionswärmeverlusten von -15 %, die Möglichkeit der Installation von Photovoltaikanlagen und die Verpflichtung der Fernwärmenutzung ergänzt.
- Die Begründung wurde redaktionell überarbeitet.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 20.11.2012) enthält die vorgenannten Ergänzungen.

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

7. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplans 85 erfolgte Planergänzung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden.

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

Die Ergänzung berücksichtigt die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragenen Hinweise. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben; daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB abgesehen.

Die Planergänzung wurde mit den davon berührten Behörden und der Vorhabenträgerin einvernehmlich abgestimmt.

8. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 85 (Vorhaben- und Erschließungsplan)

Eine Kopie des Durchführungsvertrages, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Herstellung des Projektes verpflichtet, ist als Anlage beigefügt.

B) Stellungnahme des Beirates

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist mit den zuständigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan 85 für die Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern zwischen Konsul-Smidt-Straße, Am Winterhafen und Silbermannstraße in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt (Bearbeitungsstand: 20.11.2012) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Vorsitzender

Sprecher

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: 20.11.2012)

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.

Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin des Flurstück 33/80 auf dem das Lofthaus 2 errichtet wird. Ein Teil des Flurstücks 33/57, welches für die Errichtung des Lofthauses 2 zusätzlich erforderlich ist, ist notariell gesichert. Für die übrigen Flächen im Plangebiet liegen, zur Einrichtung der Stellplatzanlage auf den Flurstücken 33/65 und 33/81 sowie zur Errichtung des Lofthauses 1 auf dem Flurstück 33/64, Generalvollmachten vor.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet ist Teil der Überseestadt Bremen.

Ein Teil der Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplans ist durch Baulasten für eine Stellplatzanlage zugunsten der nahegelegenen Bebauung belastet. Die Vorhabenträgerin hat sich im Durchführungsvertrag verpflichtet, die bisher durch Baulasten gesicherte Fläche an anderer Stelle nachzuweisen.

Auf einer Teilfläche des eingeschränkten Gewerbegebiets befindet sich ein Hallengebäude, das als Trainingshalle für die Wartung von Windenergieanlagen dient. Die übrige Fläche wird zum Teil als Stellplatzanlage genutzt. Die zuvor auf der Gesamtfläche verlaufenden Gleisanlagen der Hafentramway wurden bereits vor einigen Jahren abgeräumt.

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich überwiegend Gewerbeflächen und das Sondergebiet Großmarkt. Im Nordwesten soll die geplante Überseeparkanlage entstehen.

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 Hafenviertel 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 Weserufer 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 in den 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.

In dem als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzten Teil der einbezogenen Fläche ist die Errichtung von weiteren sogenannten „Bürolofts“ geplant (Lofthäuser 3 und 4). Das Lofthaus 3 wird nördlich an das Lofthaus 2 parallel zur Straße am Winterhafen anschließen, das Lofthaus 4 wird dazu rechtwinkelig angeordnet.

Ergänzende schalltechnische Untersuchungen (Lärmkontor GmbH, Schalltechnische Untersuchung zum Lofthaus 2 in der Überseestadt Bremen vom 23.12.2011 mit Ergänzungen vom 06.02.2012 und vom 01.11.2012) haben ergeben, dass eine Wohnnutzung im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans möglich ist. Dies bietet aus

städtebaulicher Sicht neue Chancen, um in diesem Teil der Überseestadt ein lebendiges Quartier mit einer Vielzahl von unterschiedlichen Nutzungen zu verwirklichen. 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 Distributionszentrums 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 Lärmimmissionschutz).

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, Genussmittel, Schmuck 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 und 01.11.2012) 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 in der lautesten Nachtstunde mit Außenpegeln an den nach Osten zu den Gewerbeflächen hin ausgerichteten Fassaden von bis zu 55 dB(A) zu rechnen. Im nördlichen Gebäudeteil ist an der nordöstlichen Stirnseite im obersten Geschoss in der lautesten Nachtstunde mit einem Außenpegel von bis zu 56 dB(A) zu rechnen. An den zu den Straßen Am Winterhafen und der Konsul-Smidt-Straße hin ausgerichteten Fassaden ist in der lautesten Nachtstunde mit Außenpegeln von bis zu 52 dB(A) zu rechnen.

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

Infolge der Gesamtbelastung aus Verkehrs- und Gewerbelärm ist in der Nacht (22.00 - 6.00 Uhr) in der lautesten Nachtstunde 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 ist in der lautesten Nachtstunde in der Gesamtbelastung mit einem Außenpegel von bis zu 56 dB(A) zu rechnen.

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.

Um den Anforderungen an einen anzustrebenden Mittelungspegel „innen“ von 30 dB(A) in der ungünstigsten Nachtstunde zu erfüllen sind Fenster der Schallschutzklasse 4 und im nördlichen Gebäudeteil an der nordöstlichen Stirnseite im obersten Geschoss der Schallschutzklasse 5 gemäß Abschnitt 3.1 der Richtlinie 2719 des Verein deutscher Ingenieure „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ (VDI-2719) erforderlich.

Eine Beeinträchtigung des Schlafs ist aufgrund der festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen nicht zu erwarten. Akzeptable Wohnverhältnisse sind gewährleistet, auch wenn in den Außenbereichen des Mischgebiets die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nachts nicht eingehalten werden können.

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. Damit kann hier ein attraktiver Wohnstandort entstehen, der dem Ziel dient, hier ein urbanes neues Stadtquartier zu entwickeln. Den Belangen akzeptabler 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. Der benachbarte Großmarkt behält aufgrund der vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen genügend Spielraum für zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten.

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 unter anderem Gebäude mit Büro-nutzungen, wie die geplanten Gebäude Lofthaus 3 und 4, zu realisieren.

Städtebauliches Ziel der Entwicklung ist, die Wohnnutzung im MI 1 zu ermöglichen. Aufgrund der bestehenden und prognostizierten Lärmbelastungen wird eine Nutzungs-zonierung zu den das Plangebiet umgebenden Gewerbegebieten sowie dem Sonder-gebiet 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 Ein-schränkung des Gewerbegebiets, noch ausreichend weitere Gewerbeflächen für Nut-zungen, die im eingeschränkten Gewerbegebiet unzulässig sind (u.a. Bebauungspläne 2196 und 2335).

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

Tankstellen, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 300 m² Ver-kaufsfläche 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 be-stimmt. 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 über-schritten werden. Diese hohe bauliche Ausnutzbarkeit wird angestrebt, um der städte-baulichen Situation und der besonderen Lagegunst des Plangebiets zwischen Weser-ufer und Überseeparkanlage gerecht zu werden. Zudem ist aufgrund der hohen bau-lichen 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 Nachbarschaft zu den Wasser-flächen der Weser befindet. Zudem grenzt direkt an den Geltungsbereich des vorha-benbezogenen Bebauungsplans die geplante Überseeparkanlage, die als Er-holungsfläche 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 (entspricht ca. fünf Vollgeschosse) 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 einer Buslinie 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 herausragen.

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 waren 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 Hafendreieck Bremen, TÜV Nord Hannover/Sachsen-Anhalt, Hannover Januar 2000,
- Lofthaus 2, 28217 Bremen-Überseestadt, Konsul-Smidt-Straße / Am Winterhafen, Baugrund- und Gründungsgutachten, Jagau Ingenieurbüro, Stuhr-Brinkum November 2011.

Aufgrund eingegangener Stellungnahmen wurden nach der öffentlichen Auslegung folgende Gutachten erstellt und zur weiteren Prüfung der Umweltbelange herangezogen:

- Nachtrag zur schalltechnischen Untersuchung zum Lofthaus 2 in der Überseestadt Bremen (Variantenuntersuchung II), Lärmkontor GmbH, Hamburg November 2012,

- Schalltechnische Stellungnahme zur Bemessung passiver Schallschutzmaßnahmen an einem geplanten Lofthaus in der Überseestadt Bremen, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen September 2012.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1 a 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.

Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation werden für die städtebauliche Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen. Von folgenden Orientierungswerten soll in der Bauleitplanung ausgegangen werden:

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

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

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

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

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

grenzwerte 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) |

Die 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. Aufgrund der erhöhten Lärmwerte werden über die textliche Festsetzung Nr. 13 Fenster der Schallschutzklasse 4 bzw. 5 mit einem Schalldämmmaß von über 40 dB(A) festgesetzt.
- Ausrichtung von zum Lüften dienenden Schlafzimmerfenstern in Wintergärten und Loggien.

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 Untersuchung mit Ergänzungen vom 06.02.2012

und 01.11.2012¹ durchgeführt. Das schalltechnische Gutachten beinhaltet eine Lärmprognose auf der Grundlage der nach geltendem Planungsrecht maximal zu erwartenden Schalleistungspegel, wobei für Industrie- und Hafenumschlagsgebiete sowie für den Großmarkt von einem 24-Stunden-Betrieb ausgegangen wurde. Zudem wurde eine Dauerschallpegelmessung² zur Beurteilung der Geräuschbelastungen aus dem angrenzenden Distributionszentrum (Großmarkt) durchgeführt.

Beurteilung Lärmimmissionen durch Gewerbe und Industrie

Prognostizierte Lärmwerte

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 ist in der lautesten Nachtstunde mit einem Außenpegel von bis zu 55 dB(A) zu rechnen. An den zu den Straßen Am Winterhafen und der Konsul-Smidt-Straße hin ausgerichteten Fassaden ist in der lautesten Nachtstunde 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 nördlichen Gebäudeteil ist an der nordöstlichen Stirnseite im obersten Geschoss mit einem Außenpegel von bis zu 56 dB(A) in der lautesten Nachtstunde zu rechnen. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 13 wird sichergestellt, dass Wohn- und Schlafräume sowie Kinderzimmer, die zur nordöstlichen Stirnseite ausgerichtet sind, auch zu einer anderen Gebäudeseite Fenster aufweisen müssen.

Der zu erwartende Außenpegel von 56 dB(A) im nördlichen Gebäudeteil an der nordöstlichen Stirnseite im obersten Geschoss ist vertretbar, da laut Festsetzung Nr. 13 zur Sicherstellung des erforderlichen Innenraumpegels von 30 dB(A) während der Nachtzeit der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 5 gemäß Abschnitt 3.1 der VDI-Richtlinie 2719³ zu erfolgen hat. Zudem ist eine schallabschirmende Wirkung der geplanten Gebäude Lofthaus 3 und 4⁴ im eingeschränkten Gewerbegebiet innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 85 zu erwarten. Demnach ist im nördlichen Gebäudeteil an der nordöstlichen Stirnseite in der lautesten Nachtstunde mit Außenpegeln von bis zu 54 dB(A) zu rechnen. Das Lofthaus 3 wird nördlich an das Lofthaus 2 parallel zur Straße am Winterhafen anschließen, das Lofthaus 4 wird dazu rechtwinklig angeordnet. Durch die Errichtung der Lofthäuser 3 und 4 wird somit eine Schallminimierung um 2 dB(A) an der nordöstlichen Stirnseite des nördlichen Gebäudeteils prognostiziert.

¹ Schalltechnische Untersuchung zum Lofthaus 2 in der Überseestadt Bremen, LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg 23.12.2011 und Ergänzung vom 06.02.2012 und 01.11.2012.

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

³ Verein Deutscher Ingenieure: VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ 1987.

⁴ Nachtrag zur schalltechnischen Untersuchung zum Lofthaus 2 in der Überseestadt Bremen (Variantenuntersuchung II), LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg 01.11.2012.

Dauerschallpegelmessung – maximale Beurteilungspegel

Die maximalen Beurteilungspegel gelten für den schalltechnisch ungünstigen Fall, bei dem auch die durch parkende LKW erzeugten Geräuschimmissionen im Nahbereich des geplanten Lofthauses 2 am Rand der öffentlichen Verkehrsfläche auftreten können. Hierbei sind maximale Beurteilungspegel von 62 bis zu 67 dB(A) möglich, daher werden die vorhandenen LKW-Parkplätze in der Straße Am Winterhafen zurückgebaut. Somit wird verhindert, 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 Mischgebietsteils 1 erzeugen. Aufgrund des Rückbaus der LKW-Parkplätze im öffentlichen Raum kann davon ausgegangen werden, dass die maßgeblichen Geräusche auf dem Grundstück des Distributionszentrums entstehen. Hierbei wird auch in der lautesten Nachtstunde, wie in der Dauerschallpegelmessung berechnet, der Vorgabewert von 55 dB(A) eingehalten. Aufgrund der ergänzenden Prognoseberechnung wird nach der Errichtung der Lofthäuser 3 und 4 mit einer weiteren Schallminimierung zu rechnen sein.

Dauerschallpegelmessung – Spitzenpegel

Gemäß TA Lärm darf der Spitzenpegel nachts nicht mehr als 20 dB(A) über dem maßgeblichen Richtwert liegen. Die gemessenen Spitzenpegel liegen mit 70 bis 84 dB(A) mehr als 20 dB(A) über dem Richtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 45 dB(A). Auch beim Spitzenpegelkriterium wird das gleiche Schallschutzkonzept wie bei den Beurteilungspegeln angenommen und ein Vorgabewert von 55 dB(A) nachts als Wert herangezogen, somit sind am Lofthaus 2 Spitzenpegel von bis zu 75 dB(A) tolerierbar. Da die Lage des geplanten Lofthauses 2 ungefähr doppelt so weit von der südlichen Ladezone des Distributionszentrums entfernt ist wie die Mess-Station, ergibt sich durch die Abstandsverdoppelung eine abschätzende Pegelreduzierung von 6 dB(A) am Lofthaus 2. Die bei Einzelereignissen gemessenen Immissionspegel können unter Beachtung der nach der Protokollierung ermittelten, geringfügigen Häufigkeit gemäß der Schalltechnischen Stellungnahme⁵ als selten im Sinne von Nr. 7.2 der TA Lärm eingeordnet werden und werden insoweit in der Regelfall-Beurteilung außer Acht gelassen. Zudem ist eine Verringerung der Spitzenpegel durch den Rückbau des LKW-Parkstreifens entlang der Straße Am Winterhafen zu erwarten. Aufgrund der ergänzenden Prognoseberechnung wird nach der Errichtung der Lofthäuser 3 und 4 mit einer weiteren Schallminimierung zu rechnen sein.

Auswirkungen auf die Nachbarschaft

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; für Gewerbegebiete 60 dB(A) – Tag, Nacht) berücksichtigt. Es ist nicht vorgesehen, Bestandsbetriebe im Umfeld des Bebauungsplangebiets, zum Beispiel durch die Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel, gegenüber dem derzeitigen Rechtszustand einzuschränken.

⁵ Schalltechnische Stellungnahme zur Bemessung passiver Schallschutzmaßnahmen an einem geplanten Lofthaus in der Überseestadt Bremen, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen 19.09.2012

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. Diese sind hier jedoch nicht ausschlaggebend, da keine Neuplanung von Verkehrswegen erfolgt.

Die Orientierungswerte für Mischgebiete der DIN 18005 werden durch den Verkehrslärm der bestehenden Verkehrsflächen **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 Orientierungswerte der DIN 18005 höher, zudem liegt das eingeschränkte Gewerbegebiet in größerer Entfernung zur Konsul-Smidt-Straße. Somit ist davon auszugehen, dass hier keine Überschreitungen der Orientierungswerte 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.

Werktags und sonntags werden die Richtwerte der Freizeitlärmrichtlinie sowohl außerhalb als auch innerhalb der Ruhezeiten 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.

Zur Sicherstellung des erforderlichen Innenraumpegels von 30 dB(A) während der Nachtzeit hat der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 4 und im nördlichen Gebäudeteil an der nordöstlichen Stirnseite im obersten Geschoss der Schallschutzklasse 5 gemäß Abschnitt 3.1 der VDI-Richtlinie 2719⁶ zu erfolgen, bevor die Räume in Betrieb genommen werden.

(c) Luftschadstoffe

Zur Beurteilung der Belastung des Plangebiets durch Gesamtschwebstaub und Staubniederschlag wurde eine Ermittlung der Luftschadstoffbelastung durchgeführt.⁷ 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 Geruchsimmissionen bietet die GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz). Im Rahmen der Entwicklung der Überseestadt wurde ein Bericht über die Durchführung von Geruchsbegehungen verfasst sowie ergänzende Geruchsbegehungen und -messungen durchgeführt.⁸ 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 Orientierungswert entspricht einer Überschreitungshäufigkeit von anlagenspezifischen Gerüchen in Prozent der Jahresstunden, hier: 6%). Der für Mischgebiete höchstzulässige anzunehmende Geruchsimmissionswert gemäß GIRL von 0,10 (entsprechend 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.

⁶ Verein Deutscher Ingenieure: VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ 1987.

⁷ Ermittlung der Luftschadstoffbelastung im Zusammenhang mit der Umstrukturierung der Hafenviertel Bremen (TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt, 2000).

⁸ Bericht über die Durchführung von Geruchsbegehungen im Planungsgebiet „Alte Hafenviertel“ (TÜV Nord, 1999),
Ergänzungsbericht zu den Geruchsbegehungen im Planungsgebiet „Alte Hafenviertel / Überseepark“ (TÜV Nord, 2005).

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 auf. 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 Geländeniveaus 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 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 und eine zentrale Wärmeversorgung auf Basis von Kraft-Wärme-Kopplung angestrebt. Das Grundstück ist geeignet für den Anschluss an Fernwärme. Im Rahmen des Durchführungsvertrages wird der Anschluss an die Fernwärme verpflichtend vorgegeben.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Rahmen des Durchführungsvertrages, bauliche und technische Vorkehrungen zu treffen, die gewährleisten, dass die zulässigen Höchstwerte der geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) für den Jahres-Primärenergiebedarf Q_p um mindestens -30% und des Transmissionswärmeverlustes des Gebäudes H_T um mindestens -15% unterschritten wird. Zur Verpflichtung gehört

auch, dass die tragenden Konstruktionen der Dachflächen so auszubilden sind, dass die Errichtung von Solaranlagen möglich ist.

(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. Die Vorhabenträgerin 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

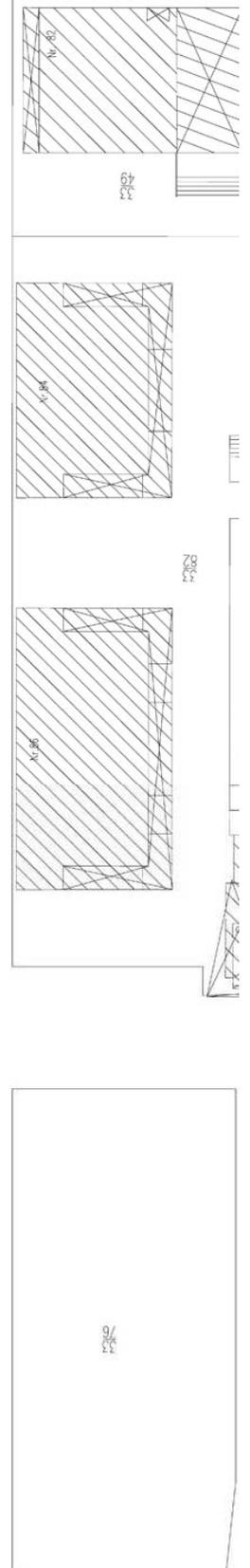
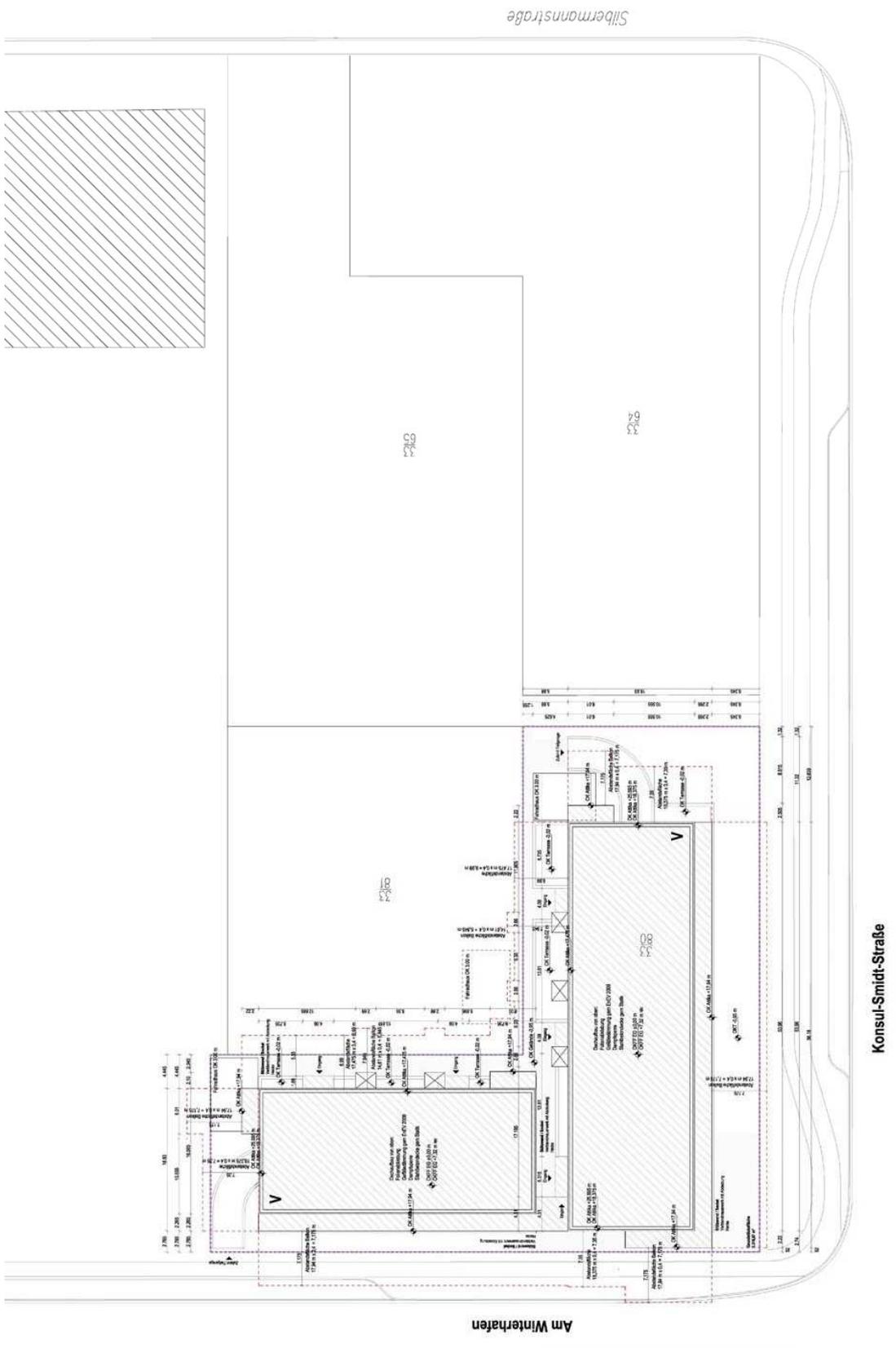
Grontmij GmbH

Justus Grosse Projektentwicklung GmbH

Bremen, den

Bremen, den

**Anlage 1:
Lageplan ohne Maßstab**



Anlage 4: Regelgeschoss ohne Maßstab



