

Bremen, 29.01.2015

Telefon: 361-10185 (Frau Formella)
361-4821 (Frau Holstein)
361-4136

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

Vorlage Nr. 18/492
Tagesordnungspunkt

Deputationsvorlage

Bebauungsplan 2485
für ein Gebiet in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt, zwischen Konsul-Smidt-Straße,
Am Winterhafen und Silbermannstraße
(Bearbeitungsstand: 15.12.2014)

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

I. Sachdarstellung

A) Problem

Es ist beabsichtigt, im Plangebiet neben gewerblich genutzten Gebäuden ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. Dafür wurde im Jahr 2012 der vorhabenbezogene Bebauungsplan 85 erarbeitet. Dieser Plan lag vom 01.08. bis zum 07.09.2012 öffentlich aus. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen wurden in den Plan eingearbeitet. Am 06.12.2012 hat die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie den Bericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 85 beschlossen.

Nach diesem Verfahrensschritt gab es weitere Gespräche mit den Vertretern des benachbarten Großmarktes sowie mit dem Mieter, der auf dem Gelände des Großmarktes einen Fruchtschlag betreibt. Daher ist der Plan seinerzeit nicht unverzüglich an Senat und Bürgerschaft weitergeleitet worden. Im Rahmen dieses Bemühens um eine einvernehmliche Regelung zum Projekt „Lofthaus 2“ wurden einzelne Modifizierungen entwickelt. Diese haben zum Ziel, den Lärmschutz im Detail weiter zu verbessern, den Entwicklungsspielraum für die Betriebe etwas zu erweitern und so das mögliche Konfliktpotential im künftigen Betrieb zu verringern. Dazu gehört eine Abschirmung durch die (mittlerweile realisierte) Errichtung der Bürogebäude Lofthaus 3 und 4 sowie die Festlegung im Bebauungsplan für eine Lärmschutzeinrichtung an der nordöstlichen Grenze zum Großmarkt (Wall, Wand oder Gebäude). Darüber hinaus sind einzelne konkret benannte Nutzungseinheiten mit der höchsten Lärmbelastung im Lofthaus 2 nicht zum Wohnen, sondern nur gewerblich zu nutzen.

Maßstab für die Zumutbarkeit einer Lärmbelastung aufseiten der Wohnnutzungen ist hier – wie bei allen anderen Bebauungsplänen in der Überseestadt – ein Dauerschallpegel von 55 dB(A). Mit dem vorliegenden Bebauungsplan (textliche Festsetzung Nr. 13.1) wird das Wohnen jedoch für solche Nutzungseinheiten ausgeschlossen, für die nach der vorliegenden Prognose schon heute ein Fassadenpegel von 55 dB(A) zu erwarten ist. Durch diese Regelung zur Art der Nutzung sowie ergänzende Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwand bzw. –wall an der nordöstlichen Grenze zum Großmarkt), die in der Lärmprognose nicht berücksichtigt wurden, erweitert sich der Handlungsspielraum für die Betriebe auf dem Gelände des Großmarktes. Weiter werden Festlegungen bezüglich der baulichen Ausgestaltung von Loggien und geeigneter baulicher Schutzmaßnahmen beim Einbau von Schallschutzfenstern in Verbindung mit schallgedämmter aktiver oder passiver Lüftung getroffen. Außerdem wird zur weiteren Schallreduzierung an den Fassaden der Gebäude im Mischgebietsteil MI 1, die mit Läden, Büros und Wohnen gemischt genutzt werden sollen, eine Mindestentfernung von 30 m für das Anwohnerparken festgelegt. Somit weist der Bebauungsplan 2485 bei den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen Änderungen gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 85 auf. Dies wird insbesondere bei den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 13 deutlich. Auch setzte der vorhabenbezogene Bebauungsplan 85 keine Lärmschutzwand fest.

Außerdem wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan in einen Angebotsbebauungsplan umgewandelt. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 85 (Bearbeitungsstand: 20.11.2012) bestand aus einem Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E-Plan), der lediglich $\frac{1}{4}$ der Plangebietsfläche einnahm. Bei $\frac{3}{4}$ des Plangebiets handelte es sich demgegenüber um einbezogene Flächen i.S.v. § 12 Abs. 4 BauGB. Nach dieser Vorschrift können „einzelne Flächen“ in den V+E-Plan miteinbezogen werden. Aufgrund des beschriebenen Verhältnisses der Flächen bestanden Zweifel, ob sich dies aus § 12 BauGB herleiten lässt.

Da die auf den weiteren einbezogenen Flächen geplanten Vorhaben zu wesentlichen Teilen bereits in den letzten $1\frac{1}{2}$ Jahren realisiert wurden (z.B. der Bau der beiden Bürohäuser Lofthaus 3 und 4), also der Regelungsbedarf auch über einen klassischen Angebotsplan und einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB erfüllt werden kann, wird mangels Regelungserfordernis auf das Rechtsinstrument des vorhabenbezogenen Plans verzichtet und ein Angebotsplan aufgestellt.

Hinzu kommt, dass zwischenzeitlich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Eigentumsveränderungen durch Veräußerungen von Teilflächen an Dritte stattgefunden haben, so dass unterschiedliche juristische Personen Eigentümer der Grundstücke sind. Die Klärung der Vorhabenträgerschaft für den V+E-Plan würde sich somit als sehr schwierig erweisen.

Aufgrund dieser Änderungen war eine (erneute) öffentliche Auslegung des Planentwurfs, der als Angebotsplan praktisch eine Modifizierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, erforderlich.

Das Plangebiet ist Teil der Entwicklungskonzeption zur Umstrukturierung der Alten Hafenreviere in Bremen – Überseestadt. Es 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 Bereich des Bebauungsplans 2485 Gewerbegebiet als Nutzung fest und schließt somit bisher Wohnen als eigenständige Nutzung aus. Ergänzende schalltechnische Untersuchungen haben ergeben, dass eine Wohnnutzung im Bereich des Bebauungsplans 2485 möglich ist, da aufgrund von neuen Mischgebietsfestsetzungen in der Nachbarschaft geringere Lärmwerte prognostiziert werden. Der nun zu beschließende Bebauungsplan trifft differenzierte und weitgehende Festsetzungen zum Schutz der Wohnungen vor Verkehrs- und Gewerbelärm. Damit sollen nicht nur die künftigen Bewohner, sondern insbesondere auch die gewerblichen Aktivitäten des Großmarktes und seiner Mieter geschützt werden. Deren Schutz geht im Interesse der betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten über das in der Überseestadt bisher übliche Schutzniveau hinaus. Hiermit wird insbesondere auf Einwendungen seitens der Großmarkt Bremen GmbH reagiert. Diese machte geltend, durch die heranrückende Wohnbebauung bestehe die Möglichkeit von Nachteilen für die Mieter des Großmarktes. Dies folge aus der höheren Schutzbedürftigkeit von Wohnungen gegen Immissionen, was zu möglichen Einschränkungen von Betriebsablauf und von Entwicklungsmöglichkeiten führen könne. Hinzu komme verschärfend, dass der Mietvertrag über die nordöstlich des Plangebietes gelegene Halle der dortigen Mieterin u.a. Ansprüche auf Vertragsbeendigung und Kostenersatz für Betriebsverlagerungen einräume, falls Betrieb und Entwicklungsmöglichkeiten des Fruchtschlags durch Ansiedlungsvorhaben in der Umgebung beeinträchtigt würden.

Auf Grund der getroffenen, weitreichenden Schallschutzfestsetzungen sind öffentlich-rechtlich beachtliche Einschränkungen der Mieter des Großmarktes nicht zu erwarten. Das vorgeschriebene Schutzniveau führt auch dazu, dass privatrechtliche Ansprüche so weit wie möglich vermieden werden. Die geltend gemachten Belange des Großmarktes werden berücksichtigt, bei realitätsnaher Betrachtung sind Einschränkungen danach nicht zu erwarten. Auch die Belange des Großmarktes unterliegen den Anforderungen einer gerechten Abwägung. Vorliegend wurden sie besonders berücksichtigt, auch wenn nicht alle potenziell zukünftig denkbaren Konfliktlagen vorweggenommen und gelöst werden können. Privatrechtliche Vereinbarungen unterliegen zwar ebenfalls der Abwägung, können aber die Ausübung der kommunalen Planungshoheit nicht determinieren. Vor diesem Hintergrund stellt der Bebauungsplan einen gerechten Ausgleich zwischen den verschiedenen Belangen innerhalb der angestrebten städtebaulichen Konzeption dar.

B) Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung.

C) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Der Mieter des Großmarktes hat im Rahmen der Gespräche zum Planverfahren darauf hingewiesen, dass ihm Ansprüche aus dem Mietvertrag zustehen könnten, wenn es aufgrund der Wohnnutzung zu nicht nur unerheblichen Einschränkungen des Geschäftsbetriebes kommt. Dazu können gemäß Mietvertrag ggf. Ansprüche auf fristlose Aufhebung des Vertrages gehören sowie die Freihaltung von finanziellen Nachteilen, soweit diese aus der vorzeitigen Vertragsbeendigung und der damit verbundenen Umsiedlung des Geschäftsbetriebes der Mieterin entstehen. Den diesbezüglichen Mietvertragsregelungen hat die Freie Hansestadt Bremen seinerzeit zugestimmt. Zahlreiche Festsetzungen des Bebauungsplans verfolgen gerade das Ziel, solche Einschränkungen

gen des Geschäftsbetriebes zu vermeiden. Daher können Kosten für die Stadtgemeinde Bremen aufgrund der bestehenden zivilrechtlichen Bindungen zwar nicht ausgeschlossen werden, sind aber wegen der planungsrechtlichen Festsetzungen zum Schutz der Betriebe nicht konkret zu erwarten.

2. Genderprüfung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans 2485 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 § 4a Abs. 3 BauGB

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs 2485 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 Stadtteilbeirat Walle hat dem Bebauungsplan 2485 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 2485 für ein Gebiet in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt, zwischen Consul-Smidt-Straße, Am Winterhafen und Silbermannstraße (Bearbeitungsstand: 15.12.2014) 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 2485 für ein Gebiet in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt, zwischen Konsul-Smidt-Straße, Am Winterhafen und Silbermannstraße (Bearbeitungsstand: 15.12.2014).“

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 2485 (Bearbeitungsstand: 15.12.2015)
- Entwurf des Bebauungsplanes 2485 (Bearbeitungsstand: 15.12.2015)

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

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie legt den Bebauungsplan 2485 (Bearbeitungsstand: 15.12.2014) und die Begründung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 9. Oktober 2014 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

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

Der Bebauungsplanentwurf 2485 beinhaltet keine planerischen Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 85.

Die Bürgerinnen und Bürger sind bereits anlässlich des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 85 über die Grundzüge der Planung unterrichtet worden. Da die Inhalte der Planung auch bei dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf 2485 beibehalten werden, wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

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

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 2485 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind für den Bebauungsplanentwurf 2485 gleichzeitig durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 9. Oktober 2014 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2485 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 24. Oktober 2014 bis 24. November 2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausliegen. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt West Kenntnis zu nehmen.

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

Die Handelskammer hat mit Schreiben vom 24. November 2014 Folgendes mitgeteilt:

„

die Handelskammer nimmt zur Kenntnis, dass die Stadt Bremen in Teilbereichen der Überseestadt die Möglichkeiten für weiteres Wohnen ausloten möchte. Für das Plangebiet soll dies mit einer Mischgebietsausweisung (insbesondere im mit MI 1 gekennzeichneten Teil) erreicht werden.

Fraglos stellt die erfolgreiche Erschließung und Vermarktung der Überseestadt einen bedeutenden Baustein in der wirtschaftlichen Entwicklung Bremens dar. Die inzwischen sichtbare und erlebbare Umnutzung der „Alten Hafengebiete“ rechts der Weser hat das Stadtbild im Bremer Westen nachhaltig verändert. Dadurch hat der Wirtschaftsstandort Bremen insgesamt deutlich an Profil und Ausstrahlung gewonnen. Jedoch sind bei der inneren Entwicklung der Überseestadt die Interessen der über 300 ansässigen Betriebe sehr ernst zu nehmen und unbedingt zu berücksichtigen. Daher ist auch bei den Festsetzungen zum Bebauungsplan 2485 sicherzustellen, dass sämtliche planungsrechtlichen Festsetzungen in keinem Fall zu Lasten der bestehenden Gewerbeansiedlungen gehen. Hier ist Bestandsschutz zu gewährleisten, der keinerlei Einschränkungen in Art und Umfang der derzeitigen gewerblichen Nutzungen zulässt sowie den Unternehmen die Möglichkeit einer Entwicklung auch am bisherigen Standort erhält. Zu einem solchen Bestandsschutz gehört nach Überzeugung der Handelskammer die besondere Würdigung von Lärm- und Geruchsmissionen. Diese besitzen ein erhebliches Konfliktpotenzial, sind aber auf Grund der besonderen industriellen Prägung der Nachbarschaft unabwendbar.

Für die Handelskammer stellt das Nutzungskonzept zum Masterplan Überseestadt eine wesentliche Beurteilungsgrundlage für neue planrechtliche Situationen dar. Demnach sind für das Plangebiet Dienstleistungen sowie Gewerbe/Dienstleistungen als Nutzungen vorgesehen.

Der Masterplan dient der groben Orientierung; selbstverständlich bedarf es im Detail an der einen oder anderen Örtlichkeit auch einer gewissen Flexibilität hinsichtlich der bauleitplanerischen Festsetzungen. Auf Grund des Konfliktpotenziales ist jedoch insbesondere beim Thema Wohnen immer wieder sehr genau zu prüfen, an welchen Standorten dieses verträglich mit den anderen vorhandenen Nutzungsformen realisiert werden kann. Nach unserer Überzeugung muss daher auch der vorliegende Planentwurf sicherstellen, dass die Bestandsrechte und Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Industrie- und Gewerbebetriebe im Bereich des Holz- und Fabrikenhafens sowie des Großmarktes gewahrt bleiben.

Der Großmarkt befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet MI 1, in dem Wohnen zugelassen werden soll. Die Nutzung des Großmarktgeländes darf nicht eingeschränkt werden. In diesem Bereich wird das ganze Jahr über rund um die Uhr gearbeitet. Es finden in erheblichem Umfang Zu- und Auslieferungen per Lkw statt.

Die Analyse des Planentwurfes wirft zwangsläufig die Frage des Trennungsgrundsatzes auf. Dieser stellt ein hohes Gut dar und sollte aus Gründen der Planklarheit nicht unnötig überdehnt werden. Aus Sicht der Handelskammer ist nicht auszuschließen, dass die im Bebauungsplanentwurf skizzierte besondere kleinräumige Gemengelage dem Trennungsgrundsatz widerspricht. Entsprechende Hinweise und Anmerkungen der benachbarten gewerblichen Anlieger liegen Ihnen vor. Wir bitten Sie, die darin geäußerten Bedenken ernst zu nehmen, zu würdigen und in die Abwägung einfließen zu lassen.

Wir bitten Sie, Vorgenanntes im weiteren Planverfahren 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 Bebauungsplan 2485 wurden die Emissionen des Großmarkts berücksichtigt. Bei der Prognose der Lärmbelastung geht das Gutachten für die Flächen des Großmarkts von einem flächenbezogenen Schalleisungspegel von 60 dB(A) am Tag und in der Nacht aus. Die uneingeschränkte Nutzung des Großmarktbetriebs ist sichergestellt.

- *Trennungsgrundsatz*

Mit der im Bebauungsplanentwurf festgesetzten differenzierten Abfolge der Nutzungen durch die Baugebietsfestsetzungen sowie die Gliederung des Baugebiets (Ausschluss von Wohnen in einem Teil des Mischgebiets) wird dem Trennungsgrundsatz des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hinreichend entsprochen.

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

Einige Behörden haben Hinweise vorgebracht, die zu einer Planergänzung und zu Änderungen in der Begründung geführt haben. Hierzu wird auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichtes verwiesen.

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

6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

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

7. Ergänzung des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

7.1 Ergänzung des Planentwurfes

Die Fläche für eine Lärmschutzwand oder einen Lärmschutzwall, festgesetzt als Fläche mit Nutzungsbeschränkungen, ist von 80 m auf 110 m verlängert worden und soll nun auch entlang der Silbermannstraße verlaufen. Diese geforderte Schutzvorkehrung kann einen weiteren Beitrag zum aktiven Lärmschutz leisten.

Der beigefügte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 15.12.2014) enthält die vorgenannte Ergänzung.

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

7.2 Änderung der Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan 2485 ist redaktionell angepasst worden.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 15.12.2014) 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 2485 geringfügig ergänzt worden.

Da aufgrund der erfolgten Planergänzung 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 Planergänzung wurde mit den davon berührten Behörden einvernehmlich abgestimmt. Auf eine Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von der Planergänzung nicht betroffen ist.

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

B) Stellungnahme des Beirates

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 2485 (Bearbeitungsstand: 15.12.2012) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Vorsitzender

Sprecher

Begründung

**zum Bebauungsplan 2485
für ein Gebiet in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt, zwischen Konsul-Smidt-Straße,
Am Winterhafen und Silbermannstraße
(Bearbeitungsstand: 15.12.2014)**

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 Plangebiets beträgt rund 2,2 ha. Auf dem Grundstück Konsul-Smidt-Straße / Ecke Am Winterhafen sollen neben gewerblichen Nutzungen auch Wohnungen zulässig sein. Aus Gründen des Lärmschutzes sind die nördlich und östlich angrenzenden Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen worden, um die möglichen Lärmimmissionen zu begrenzen.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet ist Teil der Überseestadt Bremen.

Im nördlichen Teil des Plangebiets befinden sich an der Straße Am Winterhafen zwei Bürogebäude, mit der Bezeichnung Lofthaus 3 und Lofthaus 4. Östlich davon steht an der Silbermannstraße ein Hallengebäude, das zum Training für die Wartung von Windenergieanlagen dient. Die übrigen Flächen werden größtenteils als Stellplatzanlage genutzt oder sie liegen brach. Die zuvor auf der Gesamtfläche verlaufenden Gleisanlagen der Hafenbahn wurden bereits vor einigen Jahren abgeräumt.

Ein Teil der Flächen des Plangebiets ist durch Baulasten für eine Stellplatzanlage zugunsten der nahegelegenen Bebauung belastet. Die Grundstückseigentümer haben sich in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, die bisher durch Baulasten gesicherte Stellplatzfläche an anderer Stelle nachzuweisen.

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich überwiegend Gewerbeflächen und das Sondergebiet Großmarkt. Im Nordwesten ist die Überseeparkanlage entstanden. Im Südwesten grenzt ein Hochhaus mit Wohnungen, Büros und Gastronomienutzungen an.

2. Geltendes Planungsrecht

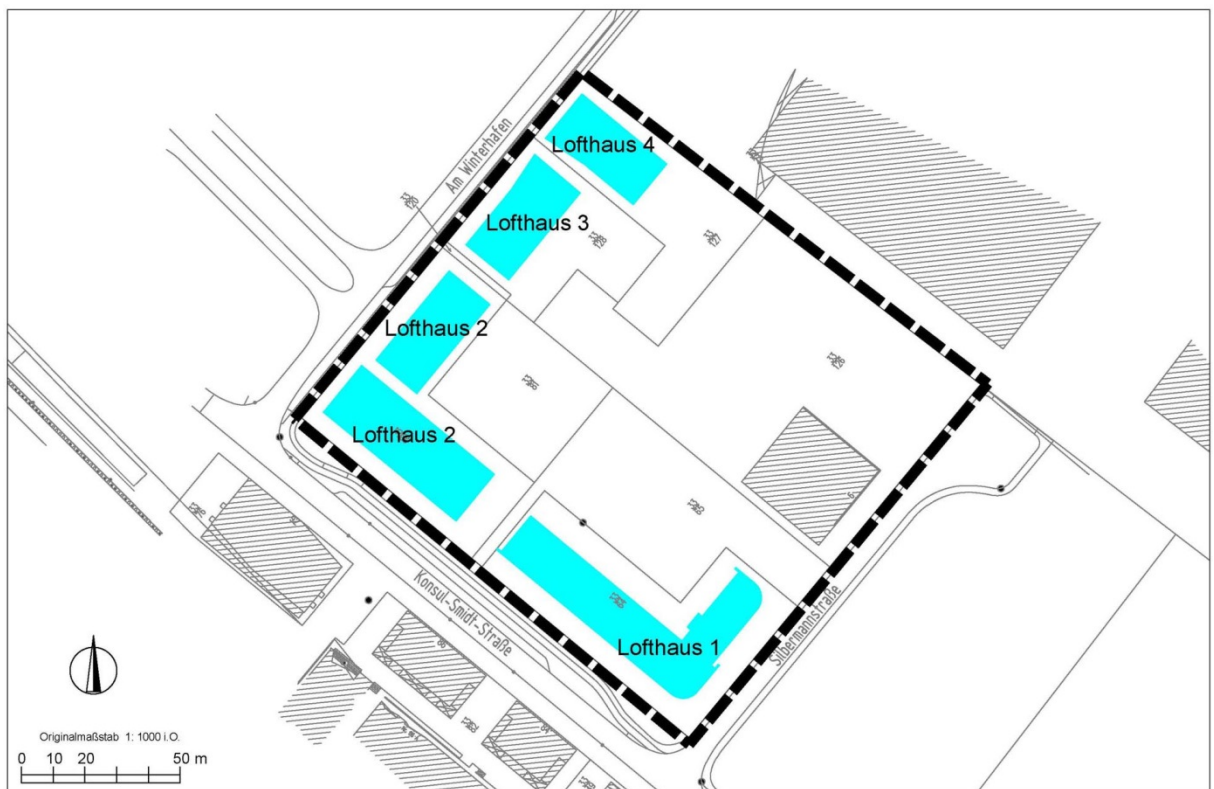
Der Bebauungsplan 2196, rechtsverbindlich seit dem 21. Juni 2002, setzt für den Geltungsbereich Gewerbegebiet als Art der Nutzung fest und schließt somit Wohnen als eigenständige Nutzung aus.

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 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 Weserufers bereits entwickelten kleinteiligen Dienstleistungseinrichtungen und Wohnnutzungen (zum Beispiel Bauvorhaben Kristall und Landmarktower). Diese Entwicklung kann durch die Errichtung von gemischt genutzten Gebäuden auch nördlich der Konsul-Smidt-Straße fortgeführt werden. Vor allem der besonderen Lage nahe dem Weserufer und direkt an der Überseeparkanlage soll durch die Ausweisung eines Mischgebiets Rechnung getragen werden.



Ziel des Bebauungsplans 2485 ist die Schaffung von Planungsrecht zur Bebauung des Plangebiets mit Wohn- und Geschäftshäusern. In dem mit MI 1 gekennzeichneten Teil des Mischgebiets (Lofthaus 2) ist die Errichtung von zwei 5-geschossigen Baukörpern vorgesehen, die sich mit ihren Baufluchten an der Konsul-Smidt-Straße und Am Winterhafen orientieren. In beiden Gebäudeteilen sollen Wohnungen gebaut werden. Zusätzlich soll das Erdgeschoss an der Ecke Konsul-Smidt-Straße / Am Winterhafen gewerblich genutzt werden. Im Kellergeschoss ist jeweils eine Tiefgarage geplant.

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. 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“.

In dem als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzten Teil des Bebauungsplans wurden bereits zwei sogenannten „Bürolofts“ errichtet (Lofthäuser 3 und 4). Das Lofthaus 3 schließt nördlich an das geplante Lofthaus 2 parallel zur Straße am Winterhafen an, das Lofthaus 4 ist dazu rechtwinkelig angeordnet.

Schalltechnische Untersuchungen haben ergeben, dass eine Wohnnutzung im südwestlichen Teil des Plangebiets 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 werden nun im Plangebiet geringere Lärmwerte zu Grunde gelegt.

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.

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 MI 1 und MI 2 gegliedert.

Die Festsetzung des Mischgebiets ermöglicht die Fortsetzung der bereits entwickelten Nutzungsmischung entlang des Weseruferes auch nördlich der Konsul-Smidt-Straße. Zudem entspricht die Mischgebietsfestsetzung MI 1 mit der Wohnnutzung der besonderen Lage des Plangebiets zwischen Weserufer und der Überseeparkanlage. Im Lofthaus 2, d.h. im MI 1, sollen im Erdgeschoss sowie in den vier Obergeschossen rund 70 Wohnungen realisiert werden. Darüber hinaus sind im Erdgeschoss Gewerbeflächen für beispielsweise gastronomische Nutzungen geplant. Büronutzungen sind im MI 1 in allen Geschossen möglich, aus Gründen des Immissionsschutzes im 4. Obergeschoss in einigen nach Nordwesten ausgerichteten Abschnitten ausschließlich zulässig.

Im MI 2 sind ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, Wohnungen als eigenständige Nutzung sind hier nicht erlaubt.

Ansonsten gilt in beiden Mischgebietsteilen: 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 auftreten könnten. Insbesondere könnten hier Spannungen zwischen der Nutzung von Vergnügungsstätten und den 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 Angeboten, wie beispielsweise Lebensmittel, Drogerie- und Textilwaren. 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. Die städtebauliche Zielsetzung des vorliegenden Bebauungsplans besteht auch in der Entwicklung des Einzelhandels und der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes. Hierauf stützt sich die Festsetzung zur Einzelhandelssteuerung. Allerdings ist diese Zielsetzung im Verhältnis zu den weiteren, hier verfolgten Zielen nachrangig. Der Bebauungsplan enthält auch ohne diese einzelhandelssteuernde Festsetzung eine stimmige städtebauliche Konzeption und würde, sollten rechtliche Hindernisse entgegenstehen, auch ohne diese einzelhandelssteuernde Festsetzung eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung gewährleisten und beschlossen werden.

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 und 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.

Regelungen zum Lärmimmissionsschutz

Das Mischgebiet wird aus Gründen des Immissionsschutzes in die Mischgebietsteile 1 und 2 (MI 1 und MI 2) gegliedert. Im MI 1 sind Wohnungen unter Einhaltung geeigneter

baulicher Schallschutzmaßnahmen zulässig, mit Ausnahme der nordöstlich mit C und D bezeichneten Bereiche im vierten Obergeschoss. Im MI 2 sind Wohnnutzungen aufgrund der Lärmbelastung nicht zulässig.

Der Festsetzung zum Lärmschutz liegen folgende Erwägungen zugrunde (textliche Festsetzungen Nr. 13 und 14):

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor GmbH, Juni 2014) werden im Plangebiet im Tageszeitraum die Orientierungswerte der DIN 18005 im Sinne einer lärmoptimierten städtebaulichen Planung eingehalten.

Im Nachtzeitraum kann der Mischgebietsteil MI 1 durch gewerbliche und industrielle Nutzungen im weiteren Umfeld sowie durch Verkehrslärm belastet werden. Folgende Festsetzungen werden daher im Bebauungsplan getroffen:

Im Mischgebietsteil MI1 sind in den mit C und D verorteten Bereichen im 4. Obergeschoss Wohnungen nicht zulässig.

Dieser Festsetzung liegt folgende Überlegung zu Grunde: In der Überseestadt wird davon ausgegangen, dass bei einer prognostizierten Lärmbelastung von bis zu 55 dB(A) vor den Außenfassaden mit entsprechenden technischen Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden ein Innenpegel von nachts 30 dB(A) zu erreichen ist, um einen ungestörten, ruhigen Schlaf zu ermöglichen. Auch wenn technische Regelwerke, wie z.B. die TA Lärm und die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, einen niedrigeren Wert, nämlich 45 dB(A) angeben, kann auch bei höheren Lärmbelastungen durch entsprechende bauliche Lärmschutzmaßnahmen ein Innenraumpegel von 30 dB(A) erreicht werden. Innerstädtische Brachen, wie z. B. die Überseestadt, zeichnen sich häufig durch Immissionswerte aus, die über den Richt- bzw. Orientierungswerten der technischen Regelwerke liegen. Um im Rahmen der Innenentwicklung der Stadt gerade auch diese Gebiete zu aktivieren und zu einem neuen Stadtteil zu entwickeln, sollen Wohnungen mit dem Schutzniveau von 55 dB(A) und entsprechenden baulichen Lärmschutzmaßnahmen zulässig sein.

Bei Prognoseberechnungen wurden flächenbezogene Schalleistungspegel für die Industrie- und Gewerbegebiete der Umgebung zu Grunde gelegt und dementsprechende Fassadenpegel in den neuen Mischgebieten der Überseestadt angenommen. Maßstab für die Zumutbarkeit einer Lärmbelastung aufseiten der Wohnnutzungen ist hier – wie bei allen anderen Bebauungsplänen in der Überseestadt – ein Dauerschallpegel von 55 dB(A). Mit dem vorliegenden Bebauungsplan (textliche Festsetzung Nr. 13.1) wird das Wohnen jedoch für solche Nutzungseinheiten ausgeschlossen, für die nach der vorliegenden Prognose schon heute ein Fassadenpegel von 55 dB(A) zu erwarten ist. Durch diese Regelung zur Art der Nutzung sowie ergänzende Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwand bzw. -wall an der nordöstlichen Grenze zum Großmarkt), die in der Lärmprognose nicht berücksichtigt wurden, erweitert sich der Handlungsspielraum für die Betriebe auf dem Gelände des Großmarktes.

Unter Zugrundelegung des Verkehrs- und Gewerbelärms ist in den übrigen Bereichen des mit MI1 gekennzeichneten Teils des Mischgebiets durch geeignete Schallschutzmaßnahmen zu gewährleisten, dass in den Aufenthaltsräumen der Wohnungen ein Innenraumpegel von nachts 30 dB(A) und tagsüber 35 dB(A) nicht überschritten wird.

Infolge der Gesamtbelastung aus Verkehrs- und Gewerbelärm sind in der Nacht (22.00 bis 6.00 Uhr) in der lautesten Nachtstunde Außenpegel von bis zu 58 dB(A) zu erwarten. Der in Aufenthaltsräumen von Wohnungen einzuhalten Innenraumpegel von 30 dB(A) in der Nacht 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. Im Rahmen der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren sind entsprechende Nachweise beizubringen.

Darüber hinaus wird eine aktive Lärmschutzmaßnahme ausgewiesen:

Am nordöstlichen Rand des Plangebiets ist auf der umgrenzten Fläche mit Nutzungsbeschränkungen eine Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall mit einer Länge von 110 m und einer Höhe von 6 m herzustellen. Alternativ ist ein Gebäude, das die gleiche abschirmende Wirkung hat, auf der überbaubaren Fläche zu errichten. Die der Planung zugrunde gelegte Schallprognose, wie unter Punkt D) Umweltbelange vorgestellt, hat diese aktive Lärmschutzmaßnahme nicht mitberechnet.

Insgesamt ist aufgrund der Lärmsituation und der festgesetzten aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen eine Beeinträchtigung des Schlafs 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 Überseeparkanlage. Damit kann hier ein attraktiver Wohnstandort entstehen, der dem Ziel dient, 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, so bieten z.B. die beiden nördlich des Mischgebietsteils MI1 errichteten Gebäude Flächen für Büronutzungen an.

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

Die bestehende Halle im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE, 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 Verkaufsfläche sind, wie unter dem Gliederungspunkt C) 1. Mischgebiet erläutert, auch im eingeschränkten Gewerbegebiet unzulässig (textliche Festsetzung Nr. 4).

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 7 darf die zulässige Grundfläche im Mischgebiet durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Diese hohe bauliche Ausnutzbarkeit wird angestrebt, um der städtebaulichen Situation und der besonderen Lagegunst des Plangebiets zwischen Weserufer und Überseeparkanlage gerecht zu werden. Zudem ist aufgrund der hohen baulichen Dichte mit einem großen Stellplatzbedarf zu rechnen. Dieser soll in unter- und oberirdischen Stellplatzanlagen auf den Grundstücken selbst abgedeckt werden. Die Überschreitung der Obergrenzen für die GRZ gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird durch den Umstand ausgeglichen, dass sich das Plangebiet in Nachbarschaft zu den Wasserflächen der Weser befindet. Zudem grenzt direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Überseeparkanlage, die der Erholung für die im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen dient. 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 m und 26 m über NN festgesetzt. Die Geländehöhe im MI 2 und im GEe 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 eingehauste 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 in MI 1 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 geplanten architektonischen Konzepts erforderlich. Die Hauptorientierung der Grundrisse, d. h. die Ausrichtung der Aufenthaltsräume und Balkone, soll bei allen Wohnungen in Richtung Weser bzw. Überseeparkanlage erfolgen, 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.

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.

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.

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Haltestelle „Silbermannstraße“, die von einer Buslinie angefahren wird. Weitere Angebote zum ÖPNV sind in Planung.

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 Bebauungsplan 2485 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:

- 2. Nachtrag zur schalltechnischen Untersuchung zum Lofthaus 2 in der Überseestadt Bremen, Lärmkontor GmbH, Hamburg September 2014,
- Dauerschallpegelmessung im Nahbereich des Distributionszentrums UNIVEG in der Überseestadt Bremen, Hamburg Lärmkontor GmbH, März 2012,
- Schalltechnische Stellungnahme zur Bemessung passiver Schallschutzmaßnahmen an einem geplanten Lofthaus in der Überseestadt Bremen, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen September 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 Hafenviertel“, TÜV Nord, Bremen Dezember 1999 / April 2005,
- Ermittlung der Luftschadstoffbelastung im Zusammenhang mit der Umstrukturierung der Hafenviertel Bremen, TÜV Nord Hannover/Sachsen-Anhalt, Hannover Januar 2000,
- Lofthaus 2, 28217 Bremen-Überseestadt, Konsul-Smidt-Straße / Am Winterhafen, Baugrund- und Gründungsgutachten, Jagau Ingenieurbüro, Stühr-Brinkum November 2011.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 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 Immissionsgrenzwerte gelten unmittelbar 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)

Gewisse 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 dürfen keine signifikanten Überschreitungen der Orientierungswerte / Immissionsrichtwerte vorliegen.
- Durch die Festsetzung von baulichen und sonstigen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen muss nachts ein Innenpegel von maximal 30 dB(A) gewährleistet sein.
- Es ist auch langfristig nicht zu erwarten, dass in den für eine Wohnnutzung vorgesehenen Teilen des Mischgebiets ein Nachtwert für Gewerbelärm von max. 55 dB(A) signifikant überschritten wird, da die bei der Prognoseberechnung angenom-

menen flächenbezogenen Schalleistungspegel z.B. für die Betriebe im Holz- und Fabrikenhafen von 65 dB(A) nachts genügend Spielraum für Entwicklungsmöglichkeiten lassen.

Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass die Aufnahme oder wesentliche Änderung von Nutzungen in den gewerblichen Bereichen der Umgebung genehmigungspflichtig ist. Dabei spielt auch die Rücksichtnahme auf Schutzansprüche der dann vorhandenen Nachbarschaft eine Rolle. Grundlage behördlichen Handelns wird die Zumutbarkeit von 55 dB (A) nachts außen sein. Unter Zugrundelegung dieses Außenwertes ist ein Innenwert von 30 dB(A) nachts einzuhalten. Entsprechend ist dieser Außenwert von 55 dB(A) auch maßgebender Orientierungswert für die Feststellung, unter welchen Voraussetzungen bei gegebener Vorbelastung ein zusätzlicher Immissionsbeitrag nicht relevant ist. Dies ist dann der Fall, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionswerte am Plangebiet um mindestens 6 dB(A) unterschreitet, also maximal 49 dB(A) beträgt. Ebenso wird verfahren, wenn infolge ständig vorherrschender Fremdgeräusche keine zusätzlichen schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Anlage oder wesentliche Änderung der Anlage zu befürchten sind. Darüber hinaus wird durch die festgesetzte Lärmschutzwand im nordöstlichen Teil des Plangebiets, im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE und durch das Verbot der Wohnnutzung in MI1 in den 4. Obergeschossen der Bereiche C und D weitere Schutzvorkehrungen getroffen und damit zusätzliche Handlungsspielräume für den benachbarten Großmarkt eröffnet.

Auch wenn bei Beurteilungspegeln 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 insbesondere in Betracht:

- Schallschutzfenster in Verbindung mit aktiver und passiver schallgedämmter Belüftung der Wohnungen oder entsprechend gleichwertigen Vorkehrungen. Diese Werte sind mit Fenstern der Schallschutzklasse 4 bzw. 5 mit einem Schalldämmmaß von über 40 dB(A) zu erreichen.
- Ausrichtung von zum Lüften dienenden Schlafzimmerfenstern in Wintergärten und Loggien.

Annahmen für die Prognoseberechnung:

Das Plangebiet ist von Gewerbe- und Freizeitnutzungen sowie in einiger Entfernung auch von Industrienutzungen umgeben, von denen wesentliche Lärmbelastungen zu erwarten sind bzw. die sich noch im Einwirkungsbereich des Plangebiets befinden. Ebenfalls ist mit Verkehrslärmbelastungen durch die umliegenden Straßen zu rechnen. Zur Beurteilung der Lärmbelastungen wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Die schalltechnischen Gutachten beinhalten Lärmprognosen 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 Dauerschallpegelmessung¹ zur Beurteilung der Geräuschbelastungen aus dem angrenzenden Distributionszentrum (Großmarkt) durchgeführt.

¹ Dauerschallpegelmessung im Nahbereich des Distributionszentrums UNIVEG in der Überseestadt Bremen, LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg 20.03.2012.

Die Fläche nordöstlich des geplanten Lofthauses 2, also im MI 1, wird als Parkplatz sowohl für Angestellte der benachbarten Bürogebäude als auch für die Bewohner der Wohnhäuser berücksichtigt. Es wird angenommen, dass 165 der 255 Stellplätze den Angestellten der Büros zur Verfügung stehen. Diese wurden gleichmäßig auf die gesamte Parkplatzfläche verteilt. Die restlichen 90 Stellplätze sind für das Anwohnerparken vorgesehen. Der Standort der Stellplätze wird öffentlich rechtlich über Baulasten gesichert.

Für die gewerblich genutzten Stellplätze wurden vier Pkw-Bewegungen pro Stellplatz ausschließlich innerhalb des Tagzeitraums (7.00 bis 20.00 Uhr) angesetzt. Für die Anwohnerstellplätze wurde eine Wechselfrequenz für Parkplätze an Wohnanlagen von 0,4 Pkw-Bewegungen pro Stellplatz und Stunde am Tag sowie 0,15 Pkw-Bewegungen in der lautesten Nachtstunde berücksichtigt. Das Türeenschlagen auf dem Parkplatz wurde mit einem Spitzenpegel von 100 dB(A) berücksichtigt.

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, auch wenn durch die beiden nördlich an das Mischgebiet MI1 angrenzenden Gebäude Lofthaus 3 und 4 im eingeschränkten Gewerbegebiet eine schallabschirmende Wirkung vorhanden ist. Die festgesetzte Lärmschutzwand bzw. der Lärmschutzwall wurden bei der Prognoseberechnung nicht berücksichtigt.

An den nach Osten zu den Gewerbeflächen hin ausgerichteten Fassaden ist in der lautesten Nachtstunde mit einem Beurteilungspegel 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 Beurteilungspegeln von bis zu 53 dB(A) zu rechnen. Diese hohen Beurteilungspegel 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 Gebäude-seiten durch den Gewerbelärm belastet werden; daher sind geeignete Schallschutzmaßnahmen erforderlich (textliche Festsetzung Nr. 13).

Im Mischgebietsteil MI1 sind in den mit C und D verorteten Bereichen im 4. Obergeschoss Wohnungen nicht zulässig, da hier infolge von gewerblichen Nutzungen in der Nachbarschaft in der lautesten Nachtstunde mit Beurteilungspegeln von 55 dB(A) zu rechnen ist (textliche Festsetzung Nr. 13.1). Zwar werden in den benachbarten Quartieren der Überseestadt Wohnungen bei Beurteilungspegeln von bis zu 55 dB(A) zugelassen und auch im Plangebiet soll dies der Schutzanspruch künftiger Bewohner von MI1 sein. Die Nutzungsbeschränkung in den mit C und D gekennzeichneten Bereichen, in denen laut Prognoseberechnung angenommen wird, dass schon heute die Lärmbelastung in Höhe von 55 dB(A) ausgeschöpft ist, sollen die Entwicklungsspielräume des benachbarten Großmarktes in Verbindung mit den zusätzlichen Festlegungen zum Lärmschutz im nordöstlichen Randbereich des Plangebiets, Schallschutzwand oder Schallschutzwall, erhöht werden.

In den übrigen Bereichen des mit MI1 gekennzeichneten Teils des Mischgebiets ist durch geeignete Schallschutzmaßnahmen zu gewährleisten, dass in den Aufenthaltsräumen der Wohnungen ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

Spitzenpegel

Zur Einschätzung der Geräuschsituation im Umfeld des Großmarktes wurde im Zeitraum vom 21.02.2012 bis zum 02.03.2012 eine Dauerschallpegelmessung durchgeführt. Zu diesem Zeitpunkt waren die beiden Bürogebäude, Lofthaus 3 und 4, die heute nordöstlich des Lofthauses 2 stehen, noch nicht gebaut. Die Auswertung der Messreihen zeigte, dass bei freier Schallausbreitung am Lofthaus 2, also im MI 1, auf Grundlage der Messergebnisse nachts Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) zu erwarten sind, wenn die lauten Geräusche im Wesentlichen auf dem Grundstück des benachbarten Betriebes entstehen.

Am Messort sind auf Grundlage der Messreihen Spitzenpegel durch Be- und Entlade-tätigkeiten (Überfahren einer Rampe beim Beladen des Lkw, Schlaggeräusche) und durch die Entlüftung der Lkw-Bremse Spitzenpegel von bis zu 84 dB(A) aufgetreten. Bei einer prognostizierten Pegelabnahme durch den Abstand zwischen Messort und Lofthaus 2 können sich am Lofthaus 2 Spitzenpegel ergeben, die rund 6 dB(A) unter dem gemessenen Wert liegen.

Die nach der Messung im Jahr 2012 nordwestlich des Lofthauses 2 bereits errichteten Bürogebäude, Lofthaus 3 und 4, die in der Messung keine Berücksichtigung fanden, haben teilweise eine abschirmende Wirkung für das Lofthaus 2. Dennoch wird unterstellt, dass Spitzenpegel von bis zu 78 dB(A) im nordöstlichen Bereich von MI1 erwartet werden können.

Der Immissionsricht- bzw. Orientierungswert nachts außen beträgt in einem Mischgebiet nach den technischen Regelwerken der TA Lärm und der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ 45 dB(A). Diese 45 dB(A) sind für den Regelfall der Ausgangspunkt für die Bestimmung der Zumutbarkeit des Spitzenpegels. Ein Nachtwert außen von 45 dB(A) als Beurteilungspegel entspricht aufgrund der üblicherweise zugrunde gelegten Schalldämmung durch ein gekipptes Fenster von etwa 15 dB(A) einem Innenwert für den Beurteilungspegel von 30 dB(A). Dies ist exakt das Schutzziel, das der Plangeber hier ebenfalls als Innenwert ansetzt. Spitzenpegel dürfen den Nachtwert außen um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Dies entspricht bei einem Mischgebiet in der Regel einem Außenwert von 65 dB(A) und bei einer Schalldämmung von 15 dB(A) mithin einem Innenraumpegel von 50 dB(A). Zumutbar sind vorliegend Spitzenpegel außen von bis zu 75 dB(A), mit denen aufgrund der Gewerbenutzung insbesondere durch den Großmarkt typischerweise zu rechnen ist. Auch beim Spitzenpegelkriterium wird ein Vorgabewert von 55 dB(A) nachts als Wert herangezogen. So wären am Lofthaus 2 bzw. im MI1 Spitzenpegel von bis zu 75 dB(A) tolerierbar. Spitzenpegel, die auf dem Grundstück des Großmarktes entstehen, unterschreiten in der Regel diesen Wert am Lofthaus 2. Ausschließlich einzelne Ereignisse können geringfügig darüber liegen. Für Fassadenbereiche, an denen die Spitzenpegel Werte größer als 75 dB(A) aufweisen, sind die Schallschutzmaßnahmen auf Basis der Spitzenpegel zu dimensionieren. Um den bei Spitzenpegeln in der TA Lärm zugrunde gelegten Innenwert von 50 dB(A) einzuhalten, bedarf es daher einer Schallminderung um 28 dB(A), da bis zu 78 dB(A) erwartet werden können. Bereits für den Beurteilungspegel muss eine Schallminderung von 25 dB(A) erreicht werden (55 dB(A) außen und ein Innenwert von 30 dB(A)). Die Schallminderung von 28 dB(A) für die Spitzenpegel ist durch entsprechende schallschützende Maßnahmen am Gebäude umzusetzen, so dass auch im Hinblick auf Spitzenpegel im Planvollzug die vorgegebenen Maßgaben eingehalten werden können, wenn die bereits für den Beurteilungspegel erfolgten Festsetzungen umgesetzt werden.

Im Innenbereich des Plangebiets sind auf den Parkplätzen 90 Stellplätze für Anwohnerparken nachzuweisen. Weil diese auch nachts genutzt werden, kann es durch kurz-

zeitige Geräuschspitzen resultierend aus dem Türeenschlagen zu Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm kommen. Diese nächtlichen schalltechnischen Konflikte durch kurze Maximalpegelereignisse auf dem Parkplatz werden vermieden, wenn die Anwohnerparkplätze eine Mindestentfernung zum Gebäude in MI1 von mehr als 30 m einhalten. Es ist sicherzustellen, dass durch organisatorische Maßnahmen, etwa fest vermietete Stellplätze oder ausschließlich für das Anwohnerparken ausgewiesene Parkplatzbereiche, der Abstand zum Wohngebäude gewährleistet ist.

Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen ist ebenfalls sichergestellt, dass für vorhandene Gewerbe-, Industrie- und Hafенbetriebe 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. Der nördlich angrenzende Großmarkt wurde mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A) tags und nachts berücksichtigt. Es ist nicht vorgesehen, Bestandsbetriebe im Umfeld des Bebauungsplangebiets, zum Beispiel durch die Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel, gegenüber dem derzeitigen Rechtszustand einzuschränken.

Vorhandene Gewerbebetriebe in der Nachbarschaft haben zunächst ein Entwicklungspotenzial, sofern durch wesentliche Änderungen oder den Neubau einer Anlage der bestehende Immissionspegel nicht wesentlich erhöht wird. Dies wird in der Regel dann nicht der Fall sein, wenn die neu zu genehmigende Anlage oder das Anlagenteil einen geringeren Immissionsanteil am Gesamtimmisionspegel als 45 dB(A) hat. Durch die Festsetzung eines Lärmschutzwalls bzw. einer Lärmschutzwand kann sichergestellt werden, dass die vorhandenen Betriebe nördlich des Plangebiets in ihren Entwicklungsmöglichkeiten, und damit auch in ihrem Emissionsverhalten größere Spielräume besitzen, die sie bei der betrieblichen Entwicklung bzw. im Rahmen neuer Anlageneinigungen ausfüllen können. So sind in den für die Lärmbetrachtung besonders empfindlichen Nachtzeiten die auch schon bisher ausgeübten Produktionstätigkeiten aber auch die erforderlichen Ladevorgänge im Holz- und Fabrikenhafen weiterhin möglich, denn dementsprechende flächenbezogene Schalleistungspegel wurden in die Prognoseberechnung mit eingestellt.

Mit den Lärmschutzfestsetzungen wird nicht zuletzt auf die Belange der Großmarkt Bremen GmbH und seiner Mieter reagiert. Dabei sind auch Regelungen eines konkreten Mietvertrages über die Nutzung der nordöstlich gelegenen Halle auf dem Großmarktgelände einbezogen. Dieser Vertrag benennt weitreichende Rechtsfolgen für das Mietverhältnis, falls es unter bestimmten Rahmenbedingungen zu Beeinträchtigungen des Betriebes infolge von Ansiedlungsvorhaben in der Umgebung kommt. Auf Grund der Schallschutzfestsetzungen sind öffentlich-rechtlich beachtliche Einschränkungen des Großmarktes nicht zu erwarten. Das Schutzniveau führt dazu, dass auch das Risiko privatrechtlicher Ansprüche so weit wie möglich minimiert ist. Da die Festsetzungen zu einem öffentlich-rechtlich angemessenen Interessenausgleich zwischen Gewerbe und Wohnungsbau führen, ist es sachgerecht, das planerische Ziel einer neuen städtebaulichen Entwicklung nicht aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen fallen zu lassen.

Im MI 2 und dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe ist aufgrund von Lärmimmissionen 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 unmittelbar 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 Überseeparkanlage ist eine Freizeitanlage mit Skatepark und Bolzplätzen realisiert worden.

Werktags und sonntags werden die Richtwerte der Freizeitlärmrichtlinie sowohl außerhalb als auch innerhalb der Ruhezeiten im Bereich des Bebauungsplans 2485 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. Zur Ermittlung des Gesamtpegels werden die Beurteilungspegel für Verkehr und Gewerbe energetisch addiert.

Die Berechnung für den Tagzeitraum zeigt, dass an allen dem Straßenverkehr zugewandten Gebäudefassaden der Gebäude Lofthaus 1 und 2 im Mischgebiet (MI 1 und MI 2) am Tag Beurteilungspegel von 62 bis 65 dB(A) zu erwarten sind.

Die Berechnung für den Nachtzeitraum zeigt, dass an den dem Straßenverkehr zugewandten Gebäudefassaden des Lofthauses 2, im MI1, Beurteilungspegel von 54 bis 58 dB(A) zu erwarten sind. An den verkehrslärmabgewandten Fassaden werden Pegel von 52 bis 57 dB(A) prognostiziert. Daher ist der in den Aufenthaltsräumen von Wohnungen einzuhaltende Innenraumpegel von 30 dB(A) in der Nacht 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 (textliche Festsetzung Nr. 13.4).

Es ist davon auszugehen, dass durch den Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 4 bzw. 5 der Innenraumpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit sichergestellt wer-

den kann, da diese Schutzklassen eine Pegelminderung in Höhe von mindestens 40 dB(A) erwirken.

(c) Luftschadstoffe

Zur Beurteilung der Belastung des Plangebiets durch Gesamtschwebstaub und Staubniederschlag wurde eine Ermittlung der Luftschadstoffbelastung durchgeführt.² Im Ergebnis ist festzuhalten, dass alle geltenden Immissionswerte für Schwebstaub PM₁₀ eingehalten werden. Schädliche Auswirkungen auf den Menschen sind somit ebenfalls nicht zu erwarten.

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.³ 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 %) im Rahmen von Anlagengenehmigungen wird damit im Bereich des Plangebiets nicht überschritten.

(e) Auswirkungen durch Altlasten

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

Da mit der neuen Festsetzung „Mischgebiet“ auch Wohnen zulässig ist, wurde folgende Neubewertung der bisherigen Untersuchungsergebnisse durchgeführt. Die Fläche liegt im Bereich der ehemaligen Hafenschuppen 16 A und 16 B sowie ehemaliger Gleistrassen. Der Schuppen 16 A wurde als Lagerschuppen für Umschlaggut genutzt

² Ermittlung der Luftschadstoffbelastung im Zusammenhang mit der Umstrukturierung der Hafenreviere Bremen (TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt, 2000).

³ Bericht über die Durchführung von Geruchsbegehungen im Planungsgebiet „Alte Hafenreviere“ (TÜV Nord, 1999),
Ergänzungsbericht zu den Geruchsbegehungen im Planungsgebiet „Alte Hafenreviere / Überseepark“ (TÜV Nord, 2005).

(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 Geländeneiveaus durch Auftrag von Sandboden statt. Ergänzende Untersuchungen im Rahmen dieser Flächenerschließung zeigten BaP-Konzentrationen unterhalb der Prüfwerte für Wohnen bzw. Kinderspielen.

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

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

Es sind bauliche und technische Vorkehrungen zu treffen, die gewährleisten, dass die zulässigen Höchstwerte der geltenden Energieeinsparverordnung für den Jahres-Primärenergiebedarf Q_p um mindestens -30% und des Transmissionswärmeverlustes des Gebäudes H_T um mindestens -15% unterschritten wird. Diese im städtebaulichen Vertrag vorgegebene Verpflichtung zur Unterschreitung des Jahres-Primärenergiebedarfs und des Transmissionswärmeverlustes entfällt, wenn die Bauantragstellung nach dem 01.01.2016 erfolgt. Zur Verpflichtung gehört auch, dass die tra-

genden Konstruktionen der Dachflächen so auszubilden sind, dass die Errichtung von Solaranlagen auch zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist.

(g) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

Sonstige Umweltbelange sind von der Planung nicht erheblich 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

Der Mieter des Großmarktes hat im Rahmen der Gespräche zum Planverfahren darauf hingewiesen, dass ihm Ansprüche aus dem Mietvertrag zustehen könnten, wenn es aufgrund der Wohnnutzung zu nicht nur unerheblichen Einschränkungen des Geschäftsbetriebes. Dazu können gemäß Mietvertrag ggf. Ansprüche auf fristlose Aufhebung des Vertrages gehören sowie die Freihaltung von finanziellen Nachteilen, soweit diese aus der vorzeitigen Vertragsbeendigung und der damit verbundenen Umsiedlung des Geschäftsbetriebes der Mieterin entstehen. Den diesbezüglichen Mietvertragsregelungen hat die Freie Hansestadt Bremen seinerzeit zugestimmt. Zahlreiche Festsetzungen des Bebauungsplans verfolgen gerade das Ziel, solche Einschränkungen des Geschäftsbetriebes zu vermeiden. Daher können Kosten für die Stadtgemeinde Bremen aufgrund der bestehenden zivilrechtlichen Bindungen zwar nicht ausgeschlossen werden, sind aber wegen der planungsrechtlichen Festsetzungen zum Schutz der Betriebe nicht konkret zu erwarten.

2. Genderprüfung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans 2485 sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer untersucht worden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch die Planung grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten sind. Das Nutzungsangebot „Wohn- und Geschäftshäuser“ richtet sich gleichermaßen an Frauen und Männer.

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

Im Auftrag

Bremen, den

.....
Senatsrat