

**Deputationsvorlage**  
**für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwick-**  
**lung, Energie und Landwirtschaft (S)**

**Bebauungsplan 2448**  
**für ein Gebiet in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt zwischen**  
**- Eduard-Suling-Straße,**  
**- Birkenfelsstraße,**  
**- Überseepromenade und**  
**- Wendebecken**  
**(Bearbeitungsstand: 31.05.2016)**

➤ **zweite öffentliche Auslegung**

**I. Sachdarstellung**

A) Problem

Für das Quartier „Überseepark“ setzt der Bebauungsplan 2335 vom 5. Oktober 2007 die städtebauliche Ordnung verbindlich fest. Die darin als Mischgebiet festgesetzten Flächen werden von der Entwicklungsgesellschaft Hafenkante, einem Zusammenschluss verschiedener Investoren und Bauunternehmen, bebaut.

Die Entwicklungsgesellschaft Hafenkante hat zusammen mit der Wirtschaftsförderung Bremen GmbH und dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr Änderungen der geplanten Erschließung und der Freiraumgestaltung vorgeschlagen und ein städtebauliches Konzept entwickelt, um die Lagevorteile des Gebietes besser zu nutzen:

- Die Änderungen der Erschließungsstruktur, welche vornehmlich geänderte Lagen von Kommodore-Ziegenbein-Allee, Gustaf-Erikson-Ufer und Herzogin-Cecilie-Allee umfassen, tragen zu einer nachhaltigeren Erschließung bei und verbessern die Adressbildung der Baugebiete.
- Die Änderungen der Freiraumgestaltung schaffen landseitig die Voraussetzungen für die landschaftlich orientierte Umgestaltung des Wendebeckens, die zurzeit geplant wird und über die in einem eigenen wasserrechtlichen Verfahren entschieden wird.

- Die Änderungen im Städtebau enthalten Konkretisierungen der zulässigen Bebauung.

Die Änderungen entsprechen jedoch nicht dem derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

Der Entwurf des Bebauungsplanes 2448 hat vom 29. Juni bis 29. Juli 2015 erstmals öffentlich ausgelegt.

Die Änderungen/Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung nach der ersten öffentlichen Auslegung machen eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

#### B) Lösung

Erneute (zweite) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2448 (Bearbeitungsstand: 31.05.2016).

#### C) Erneute öffentliche Auslegung

Der Planentwurf (Bearbeitungsstand: 31.05.2016) und die Begründung sind nach der ersten öffentlichen Auslegung geändert bzw. ergänzt worden.

Die Änderungen / Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung nach der ersten öffentlichen Auslegung sind in dem beigefügten Entwurf des Berichtes der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft unter dem Gliederungspunkt A) 7. enthalten; hierauf wird verwiesen.

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2448 wird der beigefügte Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (Entwurf) um das Ergebnis der zweiten öffentlichen Auslegung ergänzt.

#### D) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

##### 1. Finanzielle Auswirkungen

Gegenstand dieses Bebauungsplans sind im Wesentlichen Änderungen der Erschließungsstruktur, der Freiraumgestaltung und des Städtebaus:

- Die Änderungen der Erschließungsstruktur müssen vor dem Hintergrund der bereits mit dem Bebauungsplan 2335 beschlossenen Erschließung bewertet werden. Eine wesentliche Änderung der entstehenden Erschließungskosten ist nicht zu erwarten; die geplanten Änderungen sind somit kostenneutral. Die Realisierung der Erschließung erfolgt über das Sondervermögen Überseestadt, vertreten durch die Wirtschaftsförderung Bremen GmbH (WFB).
- Die Änderungen der Freiraumgestaltung schaffen landseitig lediglich die Voraussetzungen für die Umgestaltung des Wendbeckens, die zurzeit geplant wird und über die dann in einem eigenen wasserrechtlichen Verfahren beraten wird.
- Die Änderungen im Städtebau bleiben für die öffentliche Hand ohne finanzielle Auswirkungen.

Wegen einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass Bremen Kosten entstehen könnten. Die dafür erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend

den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

## 2. Genderprüfung

Die Inhalte dieses Bebauungsplans betreffen Frauen und Männer gleichermaßen. Durch die Planung sind daher grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

## E) Abstimmungen

Der Planentwurf und die Begründung wurden nach der ersten öffentlichen Auslegung geändert bzw. ergänzt. Der geänderte Planentwurf und die geänderte Begründung werden im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung erneut den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (einschließlich Ortsamt und Beirat West) zugesandt.

Dem Ortsamt West wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.3 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

Über das Ergebnis der weiteren Beiratsbeteiligung wird die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft im Zuge des weiteren Verfahrens informiert werden.

## II. Beschlussvorschläge

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Entwurf des Bebauungsplans 2448 für ein Gebiet in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt zwischen - Eduard-Suling-Straße, - Birkenfelsstraße, - Überseepromenade und- Wendebecken (Bearbeitungsstand: 31.05.2016) einschließlich Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen ist (zweite öffentliche Auslegung).

### Anlagen

- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung Energie und Landwirtschaft (Entwurf)
- Anlage zum Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung Energie und Landwirtschaft (Entwurf)
- Begründung zum Bebauungsplan 2448 (Bearbeitungsstand: 31.05.2016)
- Entwurf des Bebauungsplanes 2448 (Bearbeitungsstand: 31.05.2016)

# Entwurf

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

**zum Bebauungsplan 2448  
für ein Gebiet in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt zwischen**

- Eduard-Suling-Straße,
- Birkenfelsstraße,
- Überseepromenade und
- Wendebecken

**(Bearbeitungsstand: 31.05.2016)**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den Bebauungsplan 2448 (Bearbeitungsstand: 31.05.2016) und die entsprechende Begründung vor.

### **A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

#### 1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 28. November 2013 beschlossen, den Bebauungsplan 2448 aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 3. Dezember 2013 öffentlich bekannt gemacht worden.

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

Zum Bebauungsplanentwurf 2448 ist am 18. Februar 2015 vom Ortsamt West eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung der Öffentlichkeit ist von der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft vor Beschluss der ersten öffentlichen Auslegung behandelt worden.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 2448 sind die Behörden und die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

#### 4. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 30. April 2015 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf 2448 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die 1. öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 29. Juni bis 29. Juli 2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegen. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt West Kenntnis zu nehmen.

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

5.1 Der Beirat Walle hat am 27. April 2015 folgenden Beschluss gefasst:

”

### **Beschluss des Beirates Walle**

#### **Bebauungsplan 2448 – Bereich Wendebucken in der Überseestadt**

Der Stadtteilbeirat Walle begrüßt, dass die städtebauliche Konzeption für den Bebauungsplan 2448 im Bereich des Wendebuckens grundlegend überarbeitet wurde. Die in der Gesamtkonzeption geplante gemischte Nutzung mit Wohnen, Gastronomie und Gewerbe ist nach Einschätzung des Beirats grundsätzlich der hochattraktiven Lage des Planungsgebietes angemessen.

Im Zuge der Verhandlungen mit dem Investor für das Baufeld 7 konnte zwar die Höhe des geplanten Hochhauses von 24 auf 13 Geschosse reduziert werden. Dies entspricht jedoch nicht der vom Beirat auch für dieses Gebäude ursprünglich eingeforderten Beschränkung auf 5 Geschosse. Der Beirat erwartet deshalb für dieses Filetstück am Wasser eine herausragende Architektur, gerade gegenüber dem historischen Molenturm, die sich von der Einförmigkeit des Quadrats unterscheidet.

Der Beirat begrüßt ausdrücklich die vorgesehene sogenannte „Weiche Kante“ mit einer durch Aufschüttung neu zu schaffenden Strand- und Grünfläche. Aus Sicht des Beirates sollte in Zukunft der Blick bei zunehmend verdichteter Bebauung auf ökologische Nachhaltigkeit in der Überseestadt gelegt werden. Zur Attraktivitätssteigerung und Aufwertung des Wohnumfeldes bittet der Beirat deshalb um Prüfung, zusätzlich das sogenannte Baufeld 12 b, möglichst samt des dahinter gelegenen Areals, von Bebauung auszunehmen und dieses Areal oder ggf. eine alternativ infrage kommende Fläche in Freifläche umzuwidmen. Der Beirat sieht hierin auch eine Kompensation für die Planung des 13-geschossigen Hochhauses.

#### Begründung:

Die auch in diesem Bereich der Überseestadt angestrebte Mischung aus Gewerbe und Wohnen ist grundsätzlich zu begrüßen. Die in der Sitzung des Fachausschusses Überseestadt seitens der Wirtschaftsförderung Bremen dargestellten Rahmenbedingungen und Sachzwänge zur Vermarktung der Bau- und Gewerbeflächen sind grundsätzlich nachvollziehbar. Gleichwohl sieht der Beirat angesichts der vorgesehenen verdichteten Bebauung einen Nachholbedarf an Frei- und Bewegungsflächen. Daher schlägt der Beirat vor, das Baufeld 12 b (im hinteren Bereich der Schüttung des Übersee-Hafens) samt dem dahinter liegenden Areal als Freifläche auszuweisen. Hier kann nach Einschätzung des Beirates ein Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen, der auch die besondere Flora und Fauna aufwerten könnte.

Bremen, den 27.04.2015

(zugestimmt bei einer Gegenstimme am 27.04.2015 im Fachausschuss „Bau, Umwelt und Verkehr“)

“

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirt-

schaft gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt in unmittelbarer Nähe zur weiträumigen Frei- und Wasserfläche der Weser und der mit Bäumen, Bänken und Grünflächen ausgestatteten Weseruferpromenade (Überseepromenade), zum „Park im Überseepark“ und zum Molenturmareal. Zudem soll bis 2018 am Wendebucken Vorland gewonnen werden. Damit soll das Areal landschaftlich umgestaltet und auch für Erholungszwecke nutzbar gemacht werden (sog. Weiche Kante). Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans besteht dann eine sehr gute Ausstattung mit qualitativ hochwertigen öffentlichen Grün- und Freiflächen. Vor diesem Hintergrund sind zusätzliche Frei- und Bewegungsflächen in nennenswertem Umfang aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich. Auch aus Gründen der mit einer Rücknahme von Bauflächen zu erwartenden erheblichen Bodenwertminderung findet der Vorschlag des Beirats in diesem Planverfahren keine Berücksichtigung.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen nicht zu ändern.

5.2 Die Handelskammer Bremen hat anlässlich der ersten öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 27. Juli 2015 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 westlichen 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 Hafendreiecke“ 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 2448 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 Fabrikhafens gewahrt bleiben. Dies muss insbesondere für die im GE-Gebiet zwischen Spreesteinstraße und Eduard-Suling-Straße bereits ansässigen Unternehmen (z.B. CPL, Lexzau-Scharbau und PTS) gelten.

Vorlage hierfür ist das "Bremen Modell", das das Nebeneinander von Industrie- und Hafenbetrieben mit Wohnen und neuem Gewerbe in der Überseestadt vertraglich regelt. Es wäre u.E. wünschenswert, wenn in der Begründung zum Bebauungsplan hierauf noch einmal sehr deutlich abgestellt würde.

Wir bitten Sie, Vorgenanntes im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

“

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

Bei der Entwicklung der Überseestadt werden die Interessen der ansässigen Betriebe beachtet. Die ansässigen Hafen- und Industriebetriebe sollen die Möglichkeit haben, sich im Rahmen der bereits heute geltenden gesetzlichen Bestimmungen zu erweitern und zu verändern.

Schuppen 17 ist jedoch seit Inkrafttreten des Bebauungsplans 2335 im Jahr 2007 mit Straßenverkehrsflächen überplant und muss bei Planumsetzung abgerissen werden. Daher können sich die in Schuppen 17 ansässigen Unternehmen auf diese Garantie nicht berufen. Die dort ansässigen Unternehmen werden sich mit Beendigung ihres Mietvertrags umsiedeln.

Die für die ansässigen Industrie- und Hafenbetriebe geltenden gesetzlichen Bestimmungen werden mit dem Bebauungsplan 2448 nicht weiter eingeschränkt. Auch die Zulässigkeit des Wohnens wird nicht ausgeweitet. Vielmehr wird mit dem Bebauungsplan 2448 die Zulässigkeit des Wohnens in den Mischgebieten konkretisiert. Dies geschieht insbesondere zur Gewährleistung einer mischgebietskonformen Gebietsentwicklung und dient damit auch dem Schutz der in der Überseestadt ansässigen Unternehmen.

Das Konfliktpotenzial der Lärm- und Geruchsmissionen ist bereits zur Aufstellung des Bebauungsplans 2335 ermittelt worden und wurde im Zuge dieses Planverfahrens erneut bewertet. Die damals gefundene Konfliktlösung konnte in den Bebauungsplan 2448 übernommen werden. Weiterer Untersuchungsbedarf hat sich nicht ergeben.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen nicht zu ändern.

- 5.3 Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu weiteren Änderungen der Planung geführt haben. Hierzu wird auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichtes verwiesen. Die Einwendungen konnten damit ausgeräumt werden.

## 6. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind zwei private Stellungnahmen eingegangen. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebene Empfehlung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft sind in der Anlage zum Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

## 7. Planänderungen und Änderungen der Begründung

### 7.1 Änderung des Planentwurfs

Der Planentwurf ist wie folgt geändert worden:

#### Verkehrliche Belange

- Zur Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist die festgesetzte Verkehrsfläche an wenigen Einmündungsbereichen geringfügig erweitert worden.
- Der verkehrsberuhigte Bereich ist entsprechend bereits getroffener und zu erwartender Anordnungen erweitert worden.
- Vor Baufeld 7 ist die Fußgängerfläche in Richtung Wendebecken auf die Breite des Kommodore-Johnsen-Boulevard erweitert worden, um einen Vorplatz für das geplante Hochhaus zu schaffen; die dargestellte geplante Deichlinie wurde entsprechend angepasst.
- Um Baufeld 7 ist das festgesetzte Verbot der Zu- und Abfahrt entfallen, da bereits der angrenzende Fußgängerbereich einer Grundstückerschließung mit Kfz entgegensteht.
- Um bei noch ungeklärten Grundstückszuschnitten die Erreichbarkeit der Baugrundstücke zu sichern, sind auf Baufeld 11 und im Gewerbegebiet am Gustaf-Erikson-Ufer Flächen für Geh- und Leitungsrechte festgesetzt worden.

#### Art der baulichen Nutzung

- Das für das Gebiet erarbeitete Nutzungskonzept ist für die Baufelder 10 und 11 durch Neufestsetzung eines „MI 3“ (Wohnen unzulässig) konkretisiert worden.
- In Übereinstimmung mit den Zielen des Zentren- und Nahversorgungskonzepts und dem in Erarbeitung befindlichen Einzelhandelskonzept für die Überseestadt ist die Zulässigkeit des Einzelhandels näher bestimmt worden.

#### Maß der baulichen Nutzung

- Aus städtebaulichen Gründen erhält der zentrale Bereich des Quartiers „Überseepark“ eine höhere Dichte; hierzu wurde die höchstzulässige Oberkante an den zentralen Orten erhöht von 26 auf 29 Meter ü. NN (Baufelder 6 und 11 am Kommodore-Johnsen-Boulevard, Baufeld 6 zusätzlich auch am Gustaf-Erikson-Ufer) und für das Solitärgebäude in Baufeld 11 von 29 Meter auf 39 Meter ü. NN.
- Die Grundflächenzahl ist durchgängig erhöht worden auf das Höchstmaß der Baunutzungsverordnung (0,6 in den Mischgebieten, 0,8 in den Gewerbegebieten).
- Die Geschossflächenzahl ist grundsätzlich erhöht worden auf 2,4 (Gewerbegebiets-Höchstmaß), an zentralen Orten auf 4 oder (unverändert) 6.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

- Auf Baufeld 10 sind Baulinien in Baugrenzen umgewandelt worden, um für den dort gewünschten Platz nur eine städtebauliche Mindestgröße festzusetzen.

- Auf Baufeld 10 konnte zur Herzogin-Cecilie-Allee auf eine nichtüberbaubare Vorgartenzone verzichtet werden; damit kann der Geltungsbereich um diese Fläche verkleinert werden und schließt nun im Wesentlichen mit der Straßenbegrenzungslinie ab.
- Nach der Erhöhung des Maßes der baulichen Dichte sind in Baufeld 12 und im Gewerbegebiet am Gustaf-Erikson-Ufer die überbaubaren Grundstücksflächen konkretisiert worden, um die Grundzüge des städtebaulichen Entwurfs zu sichern.
- Die ehemals enthaltene Festsetzung weiterer nichtüberbaubarer Grundstücksflächen in Baufeld 11, 12 und im Gewerbegebiet am Gustaf-Erikson-Ufer ist entfallen zugunsten einer Festsetzung über die Stellung der Gebäude, welche die städtebauliche Idee sichert, dass sich die Gebäude mit ihren Längsseiten zum Wendebecken ausrichten.

#### Flächen für Aufschüttungen

- Außendeichs liegende Flächen werden – mit Ausnahme des Molenturmareals – als Fläche für Aufschüttungen mit der Zweckbestimmung „Sandvorschüttung, Strandpark“ festgesetzt, um die bisherige Straßenverkehrsfestsetzung des Bebauungsplans 2335 zu verdrängen, ohne dass ein Widerspruch zum wasserrechtlichen Planverfahren „Weiche Kante“ entsteht.

Außerdem sind auch die textlichen Festsetzungen überarbeitet und ergänzt worden.

Der beigefügte Planentwurf (Bearbeitungsstand:31.05.2016) enthält die vorgenannten Änderungen.

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

## 7.2 Änderung der Begründung

Aufgrund der Planänderungen wurde die Begründung überarbeitet. Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 31.05.2016) enthält die vorgenannten Änderungen.

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

## 8. Zweite öffentliche Auslegung

Durch diese nach der ersten öffentlichen Auslegung erfolgten Planänderungen ist eine zweite öffentliche Auslegung des Planentwurfes erforderlich.

(Der Bericht wird nach Abschluss der zweiten öffentlichen Auslegung fortgeführt).

# Begründung

## **Bebauungsplan 2448**

**für ein Gebiet in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt zwischen**

- Eduard-Suling-Straße,
- Birkenfelsstraße,
- Überseepromenade und
- Wendebecken

**(Bearbeitungsstand: 31.05.2016)**

### **A) Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Überseestadt in Bremen-Walle zwischen Eduard-Suling-Straße, Birkenfelsstraße, Überseepromenade und Wendebecken. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 10 ha.

### **B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans**

#### **1. Entwicklung und Zustand**

Das Plangebiet erfasst Teile einer freigeräumten Hafenbrache und eines verfüllten Hafenbeckens sowie Teile eines zurzeit mit einem Lagerhaus bebauten Gewerbegrundstücks. Das Plangebiet ist Teil des Quartiers „Überseepark“, welches zurzeit auf Grundlage des Bebauungsplans 2335 erschlossen und bebaut wird.

Die „Entwicklungsgesellschaft Hafenkante“, ein Zusammenschluss mehrerer Investoren und Bauunternehmen, hat große Teile des Geltungsbereichs erworben und entwickelt nahezu alle als Mischgebiet festgesetzten Flächen unter der Gebietsbezeichnung „Hafenkante“; zwei Drittel von Baufeld 12 und die Gewerbegebiete gehören zum Sondervermögen Überseestadt. (Die Baufeld-Nummerierung bezieht sich auf alle Mischgebiete der Hafenkante und ist im Bebauungsplan nachrichtlich eingetragen worden.)

#### **2. Geltendes Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für das Plangebiet gemischte und gewerbliche Bauflächen, Grünflächen (Parkanlage an Molenturm und Wendebecken) und – entlang des Weserufers – eine Grünverbindung (als Bestand und als Planung) dar.

Die Inhalte dieses Bebauungsplans sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden. Dies gilt auch für Baufeld 12 und die Aufschüttungsfläche am Wendebecken (die Baufeldnummerierung kann der Planzeichnung entnommen werden):

- Baufeld 12 wird im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. In diesem Bebauungsplan ist es als Bestandteil eines größeren Mischgebiets festgesetzt worden. Das Mischgebiet ist jedoch in sich so gegliedert worden, dass bereits auf Baufeld 12 nicht mehr gewohnt werden darf. Damit entspricht Baufeld 12 nach der Art seiner baulichen Nutzung inhaltlich der Flächennutzungsplandarstellung.
- Die Fläche am Wendebecken wird im Flächennutzungsplan als Parkanlage dargestellt. Diese Parkanlage wird unter dem Schlagwort „Weiche Kante“ in einem wasserrechtlichen Verfahren geplant. Das Ergebnis dieses Verfahrens kann dieser Be-

bauungsplan nicht vorwegnehmen. Die betreffende Fläche wird mit dem Bebauungsplan als Fläche für Aufschüttungen mit der Zweckbestimmung „Sandvorschüttung, Strandpark“ festgesetzt, um die bislang bestehende Verkehrsflächenfestsetzung des Bebauungsplans 2335 zu verdrängen, ohne dass ein Widerspruch zum wasserrechtlichen Planverfahren „Weiche Kante“ entsteht.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplans 2335 vom 5. Oktober 2007 und kann nach seinen Festsetzungen erschlossen und als Misch- und Gewerbegebiet entwickelt werden.

### 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Die Entwicklungsgesellschaft Hafenkante hat zusammen mit der Wirtschaftsförderung Bremen GmbH und dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr Änderungen der geplanten Erschließung vorgeschlagen und ein städtebauliches Konzept entwickelt.

Die Änderungen der geplanten Erschließung betreffen vor allem die Trassen von Herzogin-Cecilie-Allee, Gustaf-Erikson-Ufer und Kommodore-Ziegenbein-Allee. Die Trasse der Herzogin-Cecilie-Allee soll um ca. 40 Meter nach Südwesten verlagert werden, um die Erschließung des Mischgebiets zu verbessern und die Nutzbarkeit der Grundstücke im Gewerbegebiet zu erhöhen. Die Straßen am Wendebecken (Gustaf-Erikson-Ufer und Hessensteinstraße) sollen nun diagonal in das im Übrigen unverändert orthogonale Straßennetz eingebunden werden. Damit werden Zuschnitt und Größe der Baufelder optimiert und die Wahrnehmbarkeit des attraktiven Landschaftsraums erhöht. Die Kommodore-Ziegenbein-Allee war Teil einer im Rahmenplan Überseestadt (2002 bis 2006) enthaltenen Brückenstraße, welche das Quartier Überseepark mit Walle und Woltmershausen verbinden sollte. Da diese Planung aufgegeben worden ist, soll ihre Trasse um rund 10 Meter nach Südosten versetzt werden. Zudem soll ihr Querschnitt verringert werden.

Das städtebauliche Konzept reagiert darauf, dass die auf Grundlage des Bebauungsplans 2335 am Weserufer errichteten Gebäude überwiegend mit ihren Schmalseiten zum Wasser ausgerichtet sind. Zusammen mit den straßenbegleitenden Gebäuden am Kommodore-Johnsen-Boulevard ist auf vielen Baufeldern eine „Kammstruktur“ entstanden. Am Wendebecken soll nun eine andere städtebauliche Struktur entstehen. Diese ist als „Block + X“ bezeichnet worden. Demnach soll auf den Baufeldern am Wendebecken eine offene Blockrandbebauung entstehen, die das jeweilige Baufeld aber nicht komplett belegt. Auf der verbliebenen Fläche soll der offene Blockrand mit einem oder zwei freistehenden und ggf. auch höheren Solitärgebäuden ergänzt werden können. Sie sind umgeben von privaten, nicht-überbaubaren Flächen, die einen öffentlichen Charakter erhalten sollen. Hiermit wird das Prinzip der privaten Flächen mit öffentlichem Charakter, das bereits auf den Baufeldern 1 bis 4 des Mischgebiets Hafenkante erfolgreich umgesetzt werden konnte, aufgegriffen und weitergeführt.

Zur Umsetzung der vorgeschlagenen Änderungen ist die Aufstellung dieses neuen Bebauungsplans erforderlich. Hierzu hat die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie am 28. November 2013 das Bebauungsplanverfahren mit einem Aufstellungsbeschluss eingeleitet.

## **C) Planinhalt**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Im Zuge der Umstrukturierung der alten Hafenviertel zur Überseestadt ist ein Nutzungskonzept entwickelt worden. Dieses gliedert die Fläche zwischen Holz- und Fabrikhafen und Weser („Überseepark“) nach dem Emissionsverhalten der Nutzungen:

- Am Holz- und Fabrikhafen werden die vorhandenen und teilweise stark emittierenden Betriebe in ihrem Bestand gesichert.
- Richtung Weser schließt sich ein Gewerbegebiet zur Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben an.
- Hieran schließt sich ein sog. eingeschränktes Gewerbegebiet an, in dem Anlagen und Betriebe nur zulässig sind, wenn sie das umgebende Wohnen nicht wesentlich stören.
- Am Weserufer liegt ein Mischgebiet, das sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Mit dem Bebauungsplan 2335 ist dieses Nutzungskonzept für das gesamte Quartier „Überseepark“ konkretisiert und in Planungsrecht überführt worden. Die bislang zulässige Art der baulichen Nutzung wird in diesen Bebauungsplan, der nur einen Teil des Quartiers „Überseepark“ erfasst, weitgehend unverändert übernommen. Festgesetzt werden Baugebiete als Mischgebiet nach § 6 BauNVO und als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.

#### *Mischgebiet*

Durch die Umstrukturierung der alten Hafenviertel zur Überseestadt soll – insbesondere an der Hafenkante – ein vitales und zukunftsfähiges Stadtquartier entstehen. Voraussetzung hierfür ist eine Mischung unterschiedlicher Nutzungen. Dabei trägt vor allem die Funktion „Wohnen“ dazu bei, das Stadtquartier zu beleben und gewerbliche Monostrukturen zu vermeiden. Gleichzeitig geht die Lage an der Weser und am Wendebecken mit hohen Wohnqualitäten einher.

Deshalb ist bereits mit dem Bebauungsplan 2335 im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ein Mischgebiet festgesetzt worden. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dabei wurde abwägend berücksichtigt, dass das Wohnen im Mischgebiet Immissionen ausgesetzt ist, die typisch sind für das Hafenumfeld. Es kommt zur Geruchsbelastungen deutlich oberhalb der Immissionswerte der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) und zu Lärmbelastungen deutlich oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005. Die Geruchsbelastung, die überwiegend von der Nahrungs- und Genussmittelproduktion verursacht wird, wurde als zumutbar bewertet und der Konflikt zwischen Wohnruhe und Gewerbelärm wurde durch Festsetzungen zum passiven Lärmschutz gelöst.

Unter Berücksichtigung der o. g. Gründe, die nach Abwägung aller Belange im Bebauungsplan 2335 zur Festsetzung von Mischgebieten geführt haben, und unter zusätzlicher Würdigung des Gewichts der bestehenden Rechtsverhältnisse wird die Mischgebietsfestsetzung in diesen Bebauungsplan weitgehend unverändert übernommen. Dies betrifft auch die im Bebauungsplan 2335 erarbeitete Konfliktlösung zu den Aspekten des Immissionsschutzes.

Im Mischgebiet allgemein zulässig sind

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die nach § 6 BauNVO in einem Mischgebiet allgemein zulässig wären oder ausnahmsweise zugelassen werden könnten, sind hier jedoch unzulässig, weil sie nicht der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung entsprechen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind flächenintensive, üblicherweise eingeschossige Nutzungen, die nicht der beabsichtigten Kleinteiligkeit des Mischgebietes entsprechen und auch das beabsichtigte hohe Maß baulicher Nutzung in der Regel nicht erreichen. Ihr Ausschluss war so bereits im Bebauungsplan 2335 enthalten.
- Im Vergleich zum bislang wirksamen Planungsrecht (Bebauungsplan 2335) sind nun zusätzlich auch Vergnügungsstätten aller Art unzulässig. Ihr Ausschluss dient der Vermeidung von so genannten Trading-down-Effekten und Nutzungskonflikten. Vergnügungsstätten, wie z. B. Spielhallen, Nachtbars, Strip-tease-Lokale etc. können sich nachteilig auf die Gebietsentwicklung auswirken. Die mit dem Betrieb von Vergnügungsstätten erfahrungsgemäß einhergehenden Störungen können die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums mindern und ihre Umgebung beeinträchtigen.
- Im Vergleich zum bislang wirksamen Planungsrecht (Bebauungsplan 2335) sind nun zusätzlich auch Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche unzulässig. Zulässig sind somit nur die Betriebstypen, die sich über ihre begrenzte Verkaufsfläche definieren. In Bremen handelt es sich hierbei einerseits um die sog. Nachbarschaftsläden zur Nahversorgung ihres unmittelbaren Nahbereichs und andererseits um kleinflächige Fachgeschäfte mit einem breiten Spektrum zentrenrelevanter oder nichtzentrenrelevanter Warensortimente, wie z. B. Bekleidung, Geschenkartikel, Schmuck, Nahrungs- und Genussmittel. In der Überseestadt findet sich dieser Betriebstyp u. a. in den sog. Porthäusern am Europahafen (Konsul-Smidt-Straße 8k- 8v). Die Erforderlichkeit der getroffenen Festsetzung begründet sich einerseits mit dem kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremens, das die Stadtbürgerschaft im November 2009 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen hat: Die weitere Entwicklung der zentralen Versorgungsbeiriche im Stadtteilzentrum Walle und in der Innenstadt soll durch eine Einzelhandelsentwicklung im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nicht behindert werden. Andererseits soll die getroffene Einschränkung zu einer Einzelhandelsstruktur führen, die mit ihrer Kleinteiligkeit und Vielfältigkeit das Mischgebiet belebt und attraktiviert.

Wohngebäude bleiben in allen mit MI 0 gekennzeichneten Teilen des Mischgebietes entsprechend § 6 BauNVO allgemein zulässig. Für bestimmte Teilflächen des Bebauungsplans 2448 muss die Zulässigkeit des Wohnens jedoch aus städtebaulichen

Gründen oder aus Gründen des Immissionsschutzes differenziert festgesetzt werden (MI 1 bis MI 3).

Folgende *städtebauliche Gründe* waren maßgeblich für eine differenzierte Festsetzung des Wohnens: Die geradlinig trassierte Sammelstraße „Kommodore-Johnsen-Boulevard“ findet im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans in einer Platzfolge ihren Abschluss; zugleich beginnt dort der attraktive Freiraum des Wendebeckens mit dem Molenturmareal. Die Art der baulichen Nutzung soll der Bedeutung dieses Ortes entsprechen und daher stärker durch Geschäfts- und Bürogebäude, kleine Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke oder die Tätigkeit freiberuflich Tätiger geprägt werden als das Mischgebiet „Hafenkante“ im Übrigen. (Die vorgenannten Nutzungen werden nachfolgend mit der Bezeichnung „gewerbliche o. ä. Nutzungen“ zusammengefasst). Das Erreichen dieses städtebaulichen Ziels bedarf nach den bisherigen Erfahrungen aus der Bautätigkeit im Überseepark einer stärkeren rechtlichen Steuerung, weil die Marktsituation ein starkes Investitionsinteresse für den Wohnungsbau erwarten lässt. Hinzu kommen ergänzend folgende Aspekte:

- Die angrenzenden öffentlichen Räume (Platz am Ende des Kommodore-Johnsen-Boulevards, Park am Molenturmareal sowie voraussichtlich ein landschaftlich umgestaltetes Wendebeckenufer) werdend durch erhebliche öffentliche Investitionen hergestellt. Die werktätige Wohnbevölkerung wird sie jedoch vornehmlich außerhalb ihrer Arbeitszeit nutzen können. Ein hoher Anteil von gewerblichen o. ä. Nutzungen trägt dazu bei, dass die öffentlichen Räume im gesamten Tagesverlauf zusätzlich durch Beschäftigte, Kunden und Besucher sowie Ausflügler besucht und damit viel intensiver genutzt werden können.
- Die gewerbliche o. ä. Erdgeschossnutzung ist unempfindlicher gegen die Begleiterscheinungen der zu erwartenden intensiven Nutzung des öffentlichen Raums als die Wohnnutzung, sodass die Einschränkung des Wohnens an bestimmten Orten Nutzungskonflikten vorbeugt.
- Das Wohnen in der Überseestadt ist geprägt und beeinflusst durch die Nähe zu vorhandenen gewerblichen Betrieben. Es kann daher nur im Rahmen von Mischgebieten stattfinden, die auch durch ihre Urbanität zum Ausdruck bringen, dass von den Bewohnern Rücksichtnahme gegenüber den Umgebungsnutzungen gefordert wird. Angesichts der Marktsituation, die für den Planbereich ein starkes Investitionsinteresse für den Wohnungsbau erwarten lässt, muss der urbane Charakter zumindest durch einen hohen Anteil an Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen in den Erdgeschossen der zentralen Lagen sichergestellt werden.

Daher ist zunächst mit der „Entwicklungsgesellschaft Hafenkante“ ein informelles städtebauliches Konzept zur mischgebietskonformen Entwicklung des gesamten, über den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans hinausgehenden Quartiers „Hafenkante“ entwickelt worden. Es enthält vor allem Vorschläge zu Lage und Volumen der gewerblichen o. ä. Nutzungen, die insgesamt eine gleichgewichtige Mischung von Wohnen und gewerblichen o. ä. Nutzungen ergeben.

Im Sinne der planerischen Zurückhaltung bleibt der Bebauungsplan hinter dem Konzept zurück, indem die Zulässigkeit des Wohnens nur in den besonders bedeutenden und prägenden Lagen eingeschränkt wird. Hierzu werden Festsetzungen zur horizonta-

len und vertikalen Gliederung des Mischgebiets eingeführt. Das heißt, es wird festgelegt, in welchen Teilbereichen oder in welchen Geschossen das Wohnen aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig ist:

- An der verkehrlich besonders zentralen Lage der Kreuzung von Kommodore-Johnsen-Boulevard und Kommodore-Ziegenbein-Allee ist – auch um im Mischgebiet ein hinreichendes Volumen gewerblicher o. ä. Nutzungen zu erhalten – auf Teilflächen der östlich des Kommodore-Johnsen-Boulevard liegenden Baufelder 10 und 11 eine ausschließlich gewerbliche o. ä. Nutzung festgesetzt (sog. horizontale Gliederung, MI3).
- Weil Mischgebiete in besonderem Maße durch die Erdgeschossnutzungen geprägt werden und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten wird am platzartig hergestellten Abschluss des Kommodore-Johnsen-Boulevards das Wohnen im Erdgeschoss ausgeschlossen (sog. vertikale Gliederung, MI2). Ohne Bedeutung ist dabei, ob sich diese Freiflächen im öffentlichen oder privaten Eigentum befinden werden – allein maßgeblich ist der städtebaulich beabsichtigte Raumeindruck. Um eine hinreichende Frequentierung der öffentlichen Räume zu erreichen, sollen die Erdgeschosse dabei auch nicht teilweise durch das weniger intensiv frequentierte Wohnen genutzt werden können.
- Wenn die Gebäude im näheren Umfeld der Plätze liegen, kann das Wohnen im Erdgeschoss jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, sofern zwischen der festgesetzten Baulinie und der beantragten Wohnfläche ein Abstand von 5 ½ Meter besteht (MI1). Diese Lagen tragen allenfalls indirekt zur Frequentierung der öffentlichen Räume bei, sodass es hier auf eine ganzflächige öffentlichkeitswirksame Erdgeschossnutzung nicht ankommt. Möglich ist in diesem Fall die Ausbildung eines vorderen, gewerblich o. ä. genutzten Gebäudeteils und eines hinteren, zu Wohnzwecken genutzten Gebäudeteils; die Trennung kann auch innerhalb einer Einheit erfolgen (sog. Wohn-Arbeits-Einheiten). Nach außen hin tritt nur die gewerbliche o. ä. Nutzung in Erscheinung. Mit dieser Ausnahme wird ein Ausgleich erreicht zwischen dem öffentlichen Belang einer baulichen Nutzung, die der Zentralität des Ortes angemessen ist, und dem von Privaten vorgetragenen Wunsch, flexibler auf eine sich ändernde Nachfrage nach Wohn- oder Gewerbeflächen reagieren zu können.

Darüber hinaus sollen weitere gewerbliche o. ä. Nutzungen realisiert werden, um eine gleichgewichtige Nutzungsmischung zu erreichen. Dies sieht auch das informelle städtebauliche Konzept so vor. Die im Konzept enthaltenen Lageempfehlungen sind jedoch – obwohl städtebaulich hergeleitet – nicht städtebaulich zwingend. Sie haben in diesen Bebauungsplan keinen Eingang gefunden.

Aus Gründen des *Immissionsschutzes* unterliegt das Wohnen im Plangebiet zudem folgenden Einschränkungen:

- In den Baufeldern 7 und 12 ist Wohnen unverändert und entsprechend der bereits im Bebauungsplan 2335 getroffenen Einschränkung unzulässig (MI 3). Dieser Ausschluss betrifft Flächen und Bereiche, auf denen nach der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung für die lauteste Nachtstunde Gewerbelärm-Einwirkungen aus den umliegenden Hafenbereichen von mehr als 55 dB(A) berechnet worden sind. In den für die Überseestadt beschlossenen Bebauungsplänen sind Gewerbelärmwerte von 55 dB(A) in der lautesten

Nachtstunde bislang die Grenze, bei deren Überschreiten das Wohnen grundsätzlich nicht mehr zugelassen wird – sowohl um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, als auch um den Bestand der vorhandenen Gewerbebetriebe zu sichern.

In den mit MI 1 und MI 2 gekennzeichneten Teilen des Mischgebiets ist aus städtebaulichen Gründen die höchstzulässige Oberkante baulicher Anlagen von 26 Meter auf 29 Meter über NN erhöht worden. Die vorliegende schalltechnische Untersuchung zeigt, dass die oberen Etagen höheren Gewerbelärm-Immissionen ausgesetzt sind, als die unteren Etagen. Fassadenpegel sind in der Regel aber nur bis zu einer Höhe von 26 Meter über NN berechnet worden. Insofern wird die Zulässigkeit einer Wohnnutzung in Geschossen, die ganz oder teilweise oberhalb von 26 Metern über NN liegen, unter den Vorbehalt gestellt, dass in einer ergänzenden schalltechnischen Untersuchung der Bauherr selbst den Nachweis führen kann, dass infolge von Gewerbelärm vor den Fenstern aller Schlaf- und Aufenthaltsräume ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tage und 55 dB(A) in der lautesten Nachtstunde nicht überschritten wird. Andernfalls können die betroffenen Etagen in mischgebietskonformer Art und Weise gewerblich o. ä. genutzt werden.

Obwohl in den mit MI 3 gekennzeichneten Teilen des Mischgebiets aus unterschiedlichen Gründen nicht gewohnt werden darf, wird dennoch von einer Festsetzung als Gewerbegebiet abgesehen. Denn sie sind aufgrund ihrer *Lage*, der beabsichtigten *Nutzungsstruktur* und der beabsichtigten *Gebäudetypologie* Bestandteil der „Hafenkannte“ und diese Zusammengehörigkeit spiegelt sich in der planungsrechtlichen Festsetzung als *ein* Mischgebiet wider, welches die Baufelder 1 bis 12 als Teilflächen enthält:

- Die unmittelbare *Lage* am Wasser ermöglicht ein qualitätsvolles Wohn- und Arbeitsumfeld. Um diese Lagegunst angemessen zu nutzen, ist am Ufer von Weser und Wendebekken ein Mischgebiet festgesetzt worden. Die Baufelder 7 und 12 profitieren ebenfalls von dieser Lagegunst; Baufeld 7 ist integrierter Bestandteil und Abschluss des weserbegleitenden Mischgebiets. Baufeld 12 liegt in vergleichbarer Lage am Wendebekkenufer, an dem künftig das Gustaf-Erikson-Ufer als attraktive Wendebekken-Promenade verlaufen wird.
- Auf den Baufeldern 7 und 12 sind die mischgebietstypischen Nutzungen i. S. v. § 6 Abs. 2 Nrn. 2 – 5 BauNVO allgemein zulässig, sodass die künftige *Nutzungsstruktur* dieser randlich gelegenen Baufelder das Mischgebiet funktional abrunden wird. Die beabsichtigte Nutzungsstruktur lässt sich nur mit einer Mischgebietsfestsetzung erreichen, denn einem Gewerbegebiet würde sie sowohl nach der Zweckbestimmung des Gebiets als auch nach dem Nutzungskatalog des § 8 Abs. 2 BauNVO nicht entsprechen.
- Mit Festsetzung eines Gewerbegebiets ginge nach den Vorschriften der Landesbauordnung grundsätzlich eine Reduzierung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen einher, sodass die auf den Baufeldern 7 und 12 entstehenden *Gebäude* mit grundsätzlich lageuntypischen Abständen errichtet werden würden.

In dem mit MI 4 gekennzeichneten Teil des Mischgebiets ist nur eine Schank- und Speisewirtschaft zulässig. Mit dieser Festsetzung wird nach § 1 Abs. 9 BauNVO auf einem Teil von Baufeld 7 sichergestellt, dass die dort zulässige Bebauung ausschließlich für gastronomische Zwecke genutzt werden kann. Diese Festsetzung geschieht im Einvernehmen mit der Eigentümerin. Sie trägt der besonderen Lage am Ende der Überseestadt im Umfeld des Molenturms Rechnung. Dieser Ort ist bereits zurzeit Ziel

von Ausflügen und wird nach der Bebauung des Quartiers Überseepark und einer möglichen Umgestaltung des Wendebekkenufers erheblich an Anziehungskraft gewinnen: Dort eröffnet sich dann die Sicht auf das Wendebekken, den Molenturm, die Getreideverkehrsanlage und die Stadtsilhouette am Gustaf-Erikson-Ufer. Die Kunden erreichen die Gastronomie fußläufig oder mit dem Rad. Die Warenversorgung muss über Baufeld 7 organisiert werden.

### *Gewerbegebiet*

Im Gewerbegebiet dieses Bebauungsplans sind unverändert nur Anlagen und Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören („eingeschränktes Gewerbegebiet“, § 1 Abs. 4 BauNVO). Hierdurch wird das Wohnen im benachbarten Mischgebiet „Hafenkante“ – welches teilweise auch außerhalb des Geltungsbereichs liegt – vor zusätzlichen gewerblichen Immissionen geschützt. Gewerbliche Bauflächen ohne entsprechende Nutzungseinschränkungen liegen in unmittelbarer Nähe nord-östlich dieses Bebauungsplans an der Eduard-Suling-Straße.

Außerdem sind im Gewerbegebiet dieses Bebauungsplans Lagerhäuser, Lagerplätze Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe unzulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

- Lagerhäuser und Lagerplätze sind flächenintensive Nutzungen mit einer geringen baulichen Dichte. Mit ihrer geringen Flächenproduktivität entsprechen sie weder städtebaulich noch funktional der angestrebten städtebaulichen Struktur dieses Gewerbegebiets. Ihre Ansiedlung soll daher auf anderen, ggf. weniger zentral gelegenen Standorten im Stadtgebiet erfolgen. Dieser Ausschluss war so bereits im Bebauungsplan 2335 enthalten. Die mit einer zulässigen gewerblichen Nutzung verbundene Lagerung von Gütern und Gegenständen ist von diesem Ausschluss unverändert nicht betroffen.
- Im Vergleich zum bislang wirksamen Planungsrecht (Bebauungsplan 2335) sind nun auch Vergnügungsstätten aller Art ausgeschlossen. Vergnügungsstätten, wie z. B. Spielhallen, Nachtbars, Striptease-Lokale etc. stehen der angestrebten städtebaulichen Struktur dieses Gewerbegebiets entgegen. Ihr Ausschluss dient der Vermeidung von so genannten Trading-down-Effekten und Nutzungskonflikten.
- Im Vergleich zum bislang wirksamen Planungsrecht (Bebauungsplan 2335) sind nun auch Einzelhandelsbetriebe aller Art ausgeschlossen. Diese Festsetzung geschieht in Übereinstimmung mit den Zielen des kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzepts. Darüber hinaus sollen für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Einzelhandelsansiedlungen in das Mischgebiet „Hafenkante“ gelenkt werden, weil Einzelhandelsbetriebe einen gebiets-typischen Beitrag zur gewünschten Nutzungsmischung leisten können. Andererseits können die Gewerbegebietsflächen somit vornehmlich für die Ansiedlung von Handwerks-, Dienstleistungs- und sonstigen Gewerbebetrieben vorgehalten werden. Der Einzelhandel als untergeordneter Betriebsteil eines produzierenden oder dienstleistenden Betriebs soll davon jedoch nicht betroffen sein. Deshalb wurde hierzu eine Ausnahme getroffen.

Die hafentypischen Lärm- und Geruchsimmissionen (s. o.) wirken auch auf das Gewerbegebiet ein.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die zulässige Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Anlass für diesen Bebauungsplan sind geplante Änderungen in der Erschließungsstruktur und städtebauliche Präzisierungen. Der Geltungsbereich erfasst nur die von diesen Änderungen betroffenen Flächen. Nach dem zulässigen Maß ihrer baulichen Nutzung sollen sich die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Bauflächen grundsätzlich nicht von den außerhalb dieses Bebauungsplans liegenden Misch- und Gewerbegebieten des Quartiers Überseepark unterscheiden. Die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung entsprechen daher weitgehend den Inhalten des Bebauungsplans 2335, der für das Quartier „Überseepark“ aufgrund seiner attraktiven Lage am Wasser eine hohe Nutzungsdichte festgesetzt hat.

Eine Präzisierung erfährt dieser Grundsatz für die Flächen an der Platzfolge des Kommodore-Johnsen-Boulevards und die dem offenen Blockrand vorgelagerten Solitärgebäude. Die besondere Zentralität und die angestrebte Urbanität dieser Lagen soll ihren Ausdruck auch in der baulichen Dichte finden können.

### *Grundflächenzahl*

Für die mit diesem Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete wird die Grundflächenzahl weitgehend unverändert mit 0,6 (Mischgebiet) bzw. 0,8 (Gewerbegebiet) festgesetzt. Die zulässige Grundfläche erreicht damit die in § 17 BauNVO bestimmten Obergrenzen für Misch- bzw. Gewerbegebiete. Dies entspricht dem Ziel, das Quartier Überseepark als zukunftsfähigen, vitalen und urbanen Stadtteil zu entwickeln, denn die Erreichung dieses Ziels kann durch bauliche Dichte unterstützt werden.

Für drei schmale Gewerbegebiete zwischen den Mischgebieten der Hafenkante und der Herzogin-Cecilie-Allee war im Bebauungsplan 2335 noch die niedrige Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Dadurch sollte eine aufgelockerte Zone mit niedriger hochbaulicher Verdichtung entstehen, die das Mischgebiet von dem eingeschränkten Gewerbegebiet trennt. Genutzt werden sollte diese Zone für gebietsergänzende Nebenanlagen und insbesondere für Garagen und Stellplätze. Dieses Ziel ist in der städtebaulichen Überarbeitung aufgegeben worden. Für die betroffenen Flächen setzt dieser Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,8 fest. Die Festsetzung entspricht damit dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet, in welches diese Flächen nach der Verlegung der Herzogin-Cecilie-Allee integriert werden.

Eine im Bebauungsplan 2335 enthaltene Festsetzung, welche die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, baulichen Nebenanlagen und baulichen Anlagen unter der Geländeoberfläche regelte, hat keinen Eingang in diesen Bebauungsplan erhalten. Ihre Übernahme ist nach Einführung und fortdauernder Anwendung der Dienstanweisung 431 „Zulässige Grundfläche“ des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr nicht mehr erforderlich.

### *Geschossflächenzahl*

Die Geschossflächenzahl wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans erstmalig festgesetzt. Sie orientiert sich an der Dichte der im Quartier Überseepark bereits entstandenen, genehmigten und geplanten Bebauung. Für die Misch- und Gewerbegebiete wird sie grundsätzlich einheitlich festgesetzt und beträgt 2,4. An den besonde-

ren Orten des Quartiers wird dieser Wert jedoch weiter erhöht (MI 1, MI 2, MI 3\*) oder reduziert (MI 4):

- Im Umfeld der Platzfolge am Ende des Kommodore-Johnsen-Boulevards soll die besondere Zentralität und die angestrebte Urbanität dieser Lagen aus städtebaulichen Gründen ihren Ausdruck auch in der Gebäudehöhe finden können. Deshalb wird in diesen Lagen auch die höchstzulässige Geschossflächenzahl weiter erhöht auf 4 (MI 1, MI 2) oder 6 (MI 3\*). Diese zusätzlichen Erhöhungen betreffen jedoch stets nur einzelne Teile der Baufelder.
- Für die geplante Schank- und Speisewirtschaft auf Baufeld 7 wird die Geschossflächenzahl reduziert (MI 4). Damit sich dieses Vorhaben in sein landschaftlich geprägtes Umfeld einfügt, wird dort – einhergehend mit einer niedrigen Gebäudehöhe – die Geschossflächenzahl mit 0,6 festgesetzt und entspricht damit der dort festgesetzten Grundflächenzahl.

Die Regel-GFZ von 2,4 entspricht der in § 17 der Baunutzungsverordnung bestimmten Obergrenze für Gewerbegebiete; die Obergrenze für Mischgebiete, die nach der Baunutzungsverordnung 1,2 beträgt, wird jedoch auf fast allen Teilflächen des Mischgebiets überschritten. Solche Überschreitungen müssen durch Umstände ausgeglichen sein oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt wird, dass die allgemeinen Anforderungen an *gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse* nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Dies ist hier der Fall:

- Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an die gesunden *Wohnverhältnisse* ist in den mit MI 3 und MI 4 festgesetzten Teilen des Mischgebiets ausgeschlossen, da das Wohnen dort unzulässig ist.

Im Übrigen (MI 0, MI 1 und MI 2) sind die Überschreitungen der Mischgebiets-Obergrenze unbedenklich, da sie durch folgenden Umstand ausgeglichen sind: Die Bauflächen liegen in bevorzugter Lage im unmittelbaren Umfeld öffentlicher Grünflächen (Parkanlagen), weitläufiger Wasserflächen und an großzügig dimensionierten und begrünten Verkehrsflächen. Mit der unmittelbaren Nähe zu Weser und Weseruferpromenade, zum Wendebecken und zum öffentlichen Park im Überseepark-Quartier ist eine erheblich erhöhte Qualität des Wohnumfelds verbunden.

Hinzu kommt die kaufvertraglich vereinbarte Maßnahme, dass eine besondere Qualität der Bebauung ganz überwiegend durch städtebauliche Qualifizierungsverfahren wie z. B. Architektenwettbewerbe erreicht werden soll. In diesen Qualifizierungsverfahren werden auch die Aspekte der gesunden Wohnverhältnisse sowie der Wohn- und Freiraumqualität bewertet.

Schließlich werden die Aspekte der hinreichenden Belichtung, Belüftung und des sozialen Friedens auch durch die Abstandsflächenregelung des Bauordnungsrechts sichergestellt, welches auf den in Rede stehenden Flächen unmittelbar Anwendung findet.

Diese Begründung gilt nicht nur für die Obergrenzen-Überschreitung in den mit MI 0 gekennzeichneten Teilen des Mischgebiets (GFZ 2,4). Sie wird auch auf die weitergehende Überschreitung in den mit MI 1 und MI 2 gekennzeichneten Teilen des Mischgebiets übertragen (GFZ 4), insbesondere weil diese

weitergehende Überschreitung stets nur für einzelne Teilflächen des jeweiligen Baufelds festgesetzt wird.

- Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde *Arbeitsverhältnisse* ist für die Mischgebiete mit einer festgesetzten GFZ von 2,4 nicht zu befürchten, weil die GFZ-Obergrenze für Gewerbegebiete eingehalten wird.

Für die mit MI 1 oder MI 2 gekennzeichneten Teile des Mischgebiets wird die Geschossflächenzahl jedoch über die GFZ-Obergrenze für Gewerbegebiete hinaus auf 4 erhöht. Hier wird aber über die o. g. Umstände und Maßnahmen zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse zugleich auch die Wahrung gesunder Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

Für den Teil von Baufeld 7, der mit einem Hochhaus bebaut werden soll, wird die Geschossflächenzahl noch weiter erhöht auf 6. Die Überschreitung der Regel-GFZ für Mischgebiete ist an dieser Stelle aber insbesondere durch den Umstand ausgeglichen, dass das Solitärgebäude an einem bevorzugten Standort unmittelbar an öffentlichen Grünflächen und zwischen weitläufigen Wasserflächen liegen wird. Aus den Räumen des hohen Gebäudes werden Blickbeziehungen auf das Wendebecken und den Landschaftsraum der Weser bestehen. Die Einengung dieser Sichtbeziehungen ist aufgrund des solitär erhöhten Gebäudes ausgeschlossen.

Hinzu kommen folgende Aspekte: Das Solitärgebäude liegt im Nordosten des Baufelds, sodass die benachbarten Gebäude nicht wesentlich verschattet werden. Ihre hinreichende Belichtung und Belüftung ist auch über die Abstandsflächenfestsetzung sichergestellt, welche an dieser Stelle die Einhaltung der in Gewerbegebieten geltenden Regeltiefe von 0,2 H festsetzt. Daher werden auch in den benachbarten Gebäuden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Eine vom städtebaulichen Konzept wesentlich abweichende Ausnutzung der erhöhten Geschossflächenzahl – z. B. in flächiger Ausnutzung der zulässigen Geschossfläche ohne wesentliche Höhenentwicklung – wird durch eine Baukörperausweisung und eine Grundflächenzahl von 0,6 verhindert.

Daher werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Die zulässige Flächenversiegelung entspricht dem bisher zulässigen Maß.

### *Höhe baulicher Anlagen*

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird in den Baugebieten dieses Bebauungsplans (Mischgebiete und Gewerbegebiete) weitgehend unverändert festgesetzt. Sie beträgt grundsätzlich 26 Meter über Normalnull. Bei der gegebenen Geländehöhe von rund 7 Metern über Normalnull können Gebäude mit einer Höhe von bis zu 19 Metern über Terrain errichtet werden. Diese Höhe bezieht sich auf die Höhen von Großmarkt und Speicher XI sowie auf die Gebäude, die auf den Baufeldern 1 bis 5 des Mischgebiets Hafenkante bereits realisiert oder genehmigt worden sind.

In den Mischgebieten dieses Bebauungsplans wird zudem mit der festgesetzten Mindesthöhe von 22 Metern über Normalnull eine der besonderen Lage angemessene Gebäudehöhe sichergestellt. In den als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen wird eine Mindesthöhe unverändert nicht festgesetzt, da sich weder aus der Lage noch aus

der zu erwartenden Nutzung erhöhte Anforderungen an die Gebäudehöhe begründen lassen.

Im Umfeld der Platzfolge am Ende des Kommodore-Johnsen-Boulevards (MI 1, MI 2) soll die besondere Zentralität und die angestrebte Urbanität dieser Lage aus städtebaulichen Gründen ihren Ausdruck auch in der Gebäudehöhe finden können. Deshalb wird dort die höchstzulässige Gebäudehöhe um 3 Meter erhöht auf 29 Meter über Normalnull.

Davon abweichend beträgt die höchstzulässige Gebäudehöhe für einen Teil von Baufeld 5 sogar 33 Meter über Normalnull, um daraus die Höhe von zwei zentralen Solitärgebäuden (schräg gegenüber auf Baufeld 11 und am Ende des Kommodore-Johnsen-Boulevards auf Baufeld 7) zu entwickeln und städtebaulich anzukündigen; diese Höhe war an ungefähr dieser Stelle bereits im Bebauungsplan 2335 enthalten.

Auf allen Baufeldern am Wendebassin sollen in Umsetzung des städtebaulichen Konzepts „Block + X“ (s. u.) Solitärgebäude entstehen können, die ihre Umgebungsbebauung überragen. Für sie wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen in den weniger zentralen Lagen des Plangebiets (Baufeld 12 und Gewerbegebiet am Wendebassin) auf Teilflächen um 3 Meter erhöht auf 29 Meter über Normalnull. In den zentralen Lagen am Kommodore-Johnsen-Boulevard ist hingegen eine deutlichere Anhebung erforderlich, damit die Solitärgebäude ihre städtebaulich erwünschte Wirkung entfalten können, weil die Umgebungsbebauung dort bereits regelmäßig 29 Meter über Normalnull erreichen darf. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird daher für eine Teilfläche von Baufeld 11 auf bis zu 39 Meter über Normalnull und für eine Teilfläche von Baufeld 7 auf bis zu 57 Meter über Normalnull angehoben.

Bereits der Bebauungsplan 2335 hat auf Baufeld 7 die Errichtung eines Hochhauses ermöglicht. Es hätte mit einer maximalzulässigen Höhe von 85 Metern über Normalnull am Weserufer errichtet werden können und den Abschluss der Überseestadt markiert. Im Zuge der o. g. Überarbeitung des Städtebaus am Wendebassin sind der Standort und die Höhe des Gebäudes im Einvernehmen mit der Eigentümerin geändert worden, um einen wahrnehmbaren baulichen Abschluss am Ende des Kommodore-Johnsen-Boulevards – der Hapterschließung des Mischgebiets – zu erhalten; in seiner Höhenentwicklung soll sich das Gebäude nun auf die identitätsstiftenden Hochhäuser der Überseestadt beziehen, insbesondere auf das Hafenhochhaus von 1959 mit seinen 13 Vollgeschossen.

Die Gastronomie auf Baufeld 7 (MI 4) soll sich einfügen in ihr landschaftlich geprägtes Umfeld, das durch weitläufige Wasserflächen und die flache Landzunge am Molenturm bestimmt wird. Die Oberkante dieser baulichen Anlage wird daher auf höchstens 13 Meter über Normalnull festgesetzt.

#### *Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen*

Damit der Hochpunkt auf Baufeld 7 in der städtebaulich gewünschten integrierten Lage an der Ecke von Kommodore-Johnsen-Boulevard und Gustaf-Erikson-Ufer errichtet werden kann (s. o.), wird für ihn das Maß der Tiefe der Abstandsflächen abweichend vom Bauordnungsrecht auf 0,2 der Gebäudehöhe H festgesetzt (§ 9 Abs. 2a BauGB). Nach Testentwürfen ist dann die Errichtung eines Hochhauses mit einer Gebäudehöhe von 57 Meter über Normalnull und die Errichtung eines weiteren Baukörpers, der gegenüber von Baufeld 6 liegt und den Straßenraum des Gustaf-Erikson-Ufers fasst, möglich.

Ohne diese Festsetzung beträgt das bauordnungsrechtliche Maß der Tiefe der Abstandsfläche nach § 6 Abs. 5 der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) 0,4 H, mindestens aber 3 Meter. Nur in Gewerbe- und Industriegebieten genügt der BremLBO eine Tiefe von 0,2 H, mindestens aber 3 Meter. In dem für Baufeld 7 festgesetzten Teil des Mischgebiets ist Wohnen unzulässig. Insofern führt eine Reduktion der Tiefe der Abstandsflächen auf den Gewerbegebiets-Wert von 0,2 H zu keinen Störungen des sozialen Friedens. Belichtung und Belüftung des Hochhauses sind gegeben, da im Umfeld nur niedrigere Gebäude errichtet werden dürfen. Das Hochhaus selbst verschattet benachbarte Gebäude nicht wesentlich, da es im Nordosten des an drei Seiten von Freiflächen umgebenden Baufelds 7 liegt.

Als Festsetzungsalternative käme gem. § 6 Abs. 5 BremLBO eine Baulinienfestsetzung in Kombination mit einer zwingenden Gebäudehöhe in Betracht. Diese Festsetzungsalternative würde allerdings den Spielraum für eine architektonische Gestaltung des Hochhauses weitgehend einschränken, sodass einer Reduzierung des Abstandsflächenmaßes der Vorzug gegeben wird.

### 3. Bauweise

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Dies eröffnet einen größeren Gestaltungsspielraum, denn es gilt weder die Gebäudelängen-Beschränkung auf höchstens 50 Meter aus der offenen Bauweise, noch die Verpflichtung zur Errichtung grenzständiger Gebäude aus der geschlossenen Bauweise.

Der Verzicht auf eine festgesetzte Bauweise berücksichtigt, dass in den alten Hafenvierteln freistehende Gebäude über 50 Meter Länge üblich waren und auch künftig nicht unzulässig sein sollen. Wenn zwei Gebäude an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet werden sollen, sind seitliche Abstandsflächen gem. § 6 Abs. 1 BremLBO auch weiterhin nicht erforderlich.

### 4. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen und Baulinien

Die überbaubaren Flächen werden grundsätzlich flächenhaft festgesetzt. Damit ist das Bauland annähernd in Gänze bebaubar. An den zentralen Verkehrsflächen des Quartiers Überseepark dürfen oder müssen die Gebäude sogar auf der Grundstücksgrenze errichtet werden. Zu den übrigen Verkehrsflächen müssen die Gebäude einen Mindestabstand von 2 Metern einhalten. Dieses städtebauliche Prinzip kann die Orientierung im Quartier erleichtern. Für die Festsetzung von Abständen waren aber auch Aspekte des Straßenentwurfs relevant: An Knotenpunkten müssen die Baugrundstücke aufgrund der verkehrlich erforderlichen Eckausrundung bisweilen abgerundet oder abgefast werden. Um sicherzustellen, dass das städtebauliche Prinzip rechtwinkliger Eckgebäude im Quartier „Überseepark“ grundsätzlich fortgeführt werden kann, müssen die Gebäude um den Wert, der dem Radius der Eckausrundung entspricht, von der Grundstücksgrenze abrücken. Alternativ hätten die Verkehrsflächen verbreitert werden müssen, was zu einer unverhältnismäßigen Erhöhung der Erschließungskosten geführt hätte.

Zur Sicherung des städtebaulichen Konzepts „Block + X“ müssen auf den Baufeldern am Wendebecken allerdings – in Abhängigkeit von Zentralität und Bedeutung der Fläche – konkretere Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche getroffen werden:

- Für die Solitärgebäude in den zentralen Lagen am Kommodore-Johnsen-Boulevard (Hochhaus auf Baufeld 7 und Gebäude am Platz auf Baufeld 11) wird ihre genaue Lage mit einer Baukörperausweisung bestimmt. Dies ist erforderlich, da sich ihre Standorte und Gebäudehöhen aufeinander beziehen.
- Für die Solitärgebäude im Gewerbegebiet am Gustaf-Erikson-Ufer wird ihre ungefähre Lage mit einer erweiterten Baukörperfestsetzung annähernd bestimmt. Weil sich ihre Lage und Kubatur noch nicht eindeutig aus ihrem Umfeld ableiten lassen, muss der Gebäudeanordnung ein hinreichender Spielraum eingeräumt werden.
- Das Solitärgebäude auf Baufeld 12 kann entlang der Kommodore-Ziegenbein-Allee weitgehend frei platziert werden; die getroffene Festsetzung lässt sogar eine Weiterentwicklung des zugrundeliegenden Bauvorschlages („Block + X“) zu. Diese Flexibilität ist gerechtfertigt, da das Solitärgebäude dieses Baufelds nur geringe Auswirkungen auf das Ortsbild haben wird. Nur für einen Teil des Baufelds wird nichtüberbaubare Fläche festgesetzt, um die Grundzüge des städtebaulichen Konzepts zu sichern.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind grundsätzlich mit Baugrenzen festgesetzt. Baugrenzen dürfen von Gebäuden nicht überschritten werden, ein Zurückbleiben hinter den Baugrenzen ist aber zulässig und kann sogar erforderlich sein, z. B. um an Tiefgaragenausfahrten den nach § 2 Abs. 1 der Bremischen Garagenverordnung erforderlichen Mindestabstand von 3 Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten und um eine Sichtbeziehung (mit Sichtdreiecken) herzustellen.

Für städtebaulich besonders wichtige Orte sind aber Baulinien festgesetzt. Auf Baulinien muss gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen kann nur in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Baulinien sind festgesetzt an folgenden Stellen:

- Am Kommodore-Johnsen-Boulevard, der für das Quartier die höchste verkehrliche Bedeutung hat, sind Baulinien festgesetzt, damit die Gebäude bis zum platzartig ausgebauten Boulevardende in einer durchgängigen Bauflucht errichtet werden. Hierdurch entsteht eine auf den Molenturm ausgerichtete Sichtachse. Der Betrachter soll die städtebauliche Situation zugleich als besonders „urban“ wahrnehmen.
- Im Umfeld des platzartig hergestellten Endes des Kommodore-Johnsen-Boulevards ist auf Baufeld 11 eine Baulinie festgesetzt, um Freiflächen entsprechend dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept zu definieren.
- Entlang des Gustaf-Erikson-Ufers sind Baulinien festgesetzt, damit eine prägnante Stadtsilhouette in Form einer einheitlichen Stadtkante entsteht, die die Grenze zwischen Stadt und Landschaftsraum akzentuiert. Die Baulinienfestsetzung wird aber nicht auf das Gewerbegebiet verlängert, weil der Stadtsilhouette dort zwei Solitärgebäude vorgelagert werden sollen.
- Auf Baufeld 7 am Molenturm muss die wesebegleitende Bebauung nach ungefähr der Hälfte nach Norden abknicken, um den Blick von der Weseruferpromenade in Richtung Molenturm freizugeben. Damit diese städtebauliche „Geste“ wirkt, muss eine Baulinie festgesetzt werden. Sie sichert, dass die Bebauung an dieser Stelle in einer festgesetzten Reihe errichtet wird und den Blick des Betrachters damit wirksam leitet.

## 5. Stellung baulicher Anlagen

Nach dem städtebaulichen Konzept „Block + X“ sollen sich Gebäude auch mit ihren Längsseiten („traufständig“) zum Gustaf-Erikson-Ufer orientieren. Hierdurch soll eine prägnante Stadtsilhouette in Form einer einheitlichen Stadtkante entstehen, die die Grenze zwischen Stadt und Landschaftsraum akzentuiert und insbesondere vom Einkaufszentrum „Waterfront“ auf der gegenüberliegenden Seite des Wendbeckens wahrzunehmen ist. Dementsprechend wird für die wassernahen Teilflächen der Baufelder 11 und 12 die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt. Im Gewerbegebiet am Gustaf-Erikson-Ufer wird die Stellung der baulichen Anlagen ebenfalls festgesetzt, damit dort ein Hintergrund für die vorgelagerten Solitärgebäude entsteht.

## 6. Verkehrsflächen, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die Verkehrsflächen werden entsprechend dem überarbeiteten städtebaulichen Konzept festgesetzt. Dieses enthält vornehmlich Änderungen in der Lage von Kommodore-Ziegenbein-Allee, Gustaf-Erikson-Ufer und Herzogin-Cecilie-Allee.

Die Verkehrsfläche des *Kommodore-Johnsen-Boulevards* bleibt in Lage und Querschnitt unverändert. Der Boulevard soll zwischen Gustaf-Erikson-Ufer und Kommodore-Ziegenbein-Allee aber eine neue Funktion erhalten, da die Haupteinfahrt zuvor auf die Kommodore-Ziegenbein-Allee abbiegt. Um das Ende des Boulevards zu verdeutlichen, soll an dieser Stelle ein verkehrsberuhigter Bereich beginnen. Es ist außerdem beabsichtigt, den Mittelstreifen des Boulevards in diesem Abschnitt zum Parken zu verwenden und mit Bäumen zu bepflanzen. Vor dem Übergang auf das Gustaf-Erikson-Ufer ist eine Wendemöglichkeit vorgesehen. Der Übergangsbereich zum Gustaf-Erikson-Ufer wird voraussichtlich wie die Übergänge der Seitenstraßen (bspw. Sachsensteinstraße) auf die Überseepromenade gestaltet werden. Die Erschließung der benachbarten Baufelder 6 und 11 ist über diesen Abschnitt des Kommodore-Johnsen-Boulevards nicht mehr möglich, um den Rand des hier platzartig ausgebauten Boulevards einer durchgängigen Nutzung zuzuführen, die nicht von Zufahrten unterbrochen wird. Hierzu setzt der Bebauungsplan Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt fest.

Die *Kommodore-Ziegenbein-Allee* war Teil einer im Rahmenplan Überseestadt (2002 bis 2006) enthaltenen Brückenstraße, welche das Quartier Überseepark mit Walle und Woltmershausen verbinden sollte. Hierfür ist im Bebauungsplan 2335 eine Verkehrsfläche in entsprechender Lage und Breite festgesetzt worden. Diese Planung ist zwischenzeitlich aufgegeben worden. Daher können der Verlauf der Kommodore-Ziegenbein-Allee um rund 10 Meter nach Südosten versetzt und der Straßenquerschnitt folgendermaßen verändert werden:

- Der Abschnitt zwischen Kommodore-Johnsen-Boulevard und Überseepromenade erhält ein der Sachsensteinstraße entsprechendes Profil und wird daher auf einen Querschnitt von 14,50 Meter reduziert. Dieser Abschnitt der Kommodore-Ziegenbein-Allee erschließt die anliegenden Grundstücke.
- Der Abschnitt zwischen Kommodore-Johnsen-Boulevard und Eduard-Suling-Straße wird – unter Berücksichtigung der Anforderungen an eine

Haupterschließung – auf einen Querschnitt von 18,50 Meter reduziert. Folgende Aufteilung ist zurzeit vorgesehen: 4,00 Meter Gehweg inklusive optionalem 2,00 Meter Parkstreifen, 6,50 Meter Straße, 5,00 Meter Parkstände in Senkrechtaufstellung, 3,00 Meter Gehweg. Da dieser Abschnitt der Kommodore-Ziegenbein-Allee vornehmlich der Gebieterschließung dient, sollen die Grundstücke nach Möglichkeit über seine Seitenstraßen erschlossen werden.

Die Verkehrsfläche der *Überseepromenade* bleibt in Lage und Breite weitgehend unverändert. Es ist auch beabsichtigt, das bestehende Profil der Überseepromenade unverändert bis ans Gustaf-Erikson-Ufer fortzuführen und als verkehrsberuhigten Bereich auszuweisen. Die Überseepromenade erhält in ihrem Abschnitt zwischen Gustaf-Erikson-Ufer und dem Übergang zur öffentlichen Grünfläche (Parkanlage am Molenturm) die besondere Zweckbestimmung „Fußgängerbereich und Radfahrer, Deichverteidigungsweg“. Danach wird die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit einem auf 5 Meter reduzierten Querschnitt um Baufeld 7 herumgeführt und mündet auf den Kommodore-Johnsen-Boulevard. Die Überseepromenade dient nicht der Grundstückerschließung. Im Bebauungsplan sind daher – soweit im Hinblick auf die festgesetzte besondere Zweckbestimmung erforderlich – Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt worden. Die betroffenen Baufelder werden ausschließlich über die Kommodore-Ziegenbein-Allee (Baufeld 6) bzw. über die Hessensteinstraße (Baufeld 7) erschlossen. Dass die ausreichende Kfz-Erschließung des Molenturm-Areals dennoch über diesen Abschnitt der Überseepromenade erfolgen wird, wird mit textlicher Festsetzung klargestellt.

Das *Gustaf-Erikson-Ufer* und die *Hessensteinstraße* werden aus dem rechtwinkligen Erschließungssystem gelöst. Die Straßen am Wendebecken werden nun diagonal in das im Übrigen unverändert orthogonale Straßennetz eingebunden. Diese Maßnahme erhöht die Wahrnehmbarkeit der Wasserflächen, indem die Gebäude am Wendebecken eine bessere Sicht auf die Weserlandchaft gewinnen. Gleichzeitig gehen von der Achse des Gustaf-Erikson-Ufers spannungsreiche Blickbeziehungen auf das Kühlhaus aus, das als markantes Gebäude von der Geschichte des Ortes zeugt, und auf das künftige Hochhaus am Ende des Kommodore-Johnsen-Boulevards. Die diagonale Führung optimiert außerdem die Zuschnitte und -größen der Baufelder: Die Vergrößerung der gewerblich zu nutzenden Baufelder am Gustaf-Erikson-Ufer erhöht die Spielräume für die Errichtung großflächiger Gewerbebauten und die Verkleinerung der Baufelder 6 und 11 trägt zu einer effizienteren Nutzung der hier zur Verfügung stehenden Flächen bei. Der Querschnitt der Verkehrsfläche wird auf 13,50 Meter reduziert. Als Uferpromenade soll sie den Charakter einer Mischverkehrsfläche mit einer durchgängigen Oberflächengestaltung erhalten. Der Bebauungsplan setzt das Gustaf-Erikson-Ufer und die Hessensteinstraße daher als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ fest. Für die angrenzenden Baufelder 11, 12 und für das festgesetzte Gewerbegebiet werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zum Gustaf-Erikson-Ufer festgesetzt, um die Verkehrsstärke des motorisierten Individualverkehrs in diesem Abschnitt zu reduzieren und um die uferbegleitende „Stadtsilhouette“ (s. o.) nicht zusätzlich durch Grundstückszufahrten zu unterbrechen. Die Übergän-

ge von den einmündenden Straßen auf das Gustaf-Erikson-Ufer können wie die Übergänge in die Überseepromenade gestaltet werden.

Die Trasse der *Herzogin-Cecilie-Allee* wird um ca. 40 Meter nach Südwesten verlagert. Dies verbessert die Erschließung des benachbarten Mischgebiets und erhöht die Nutzbarkeit der Grundstücke im Gewerbegebiet. Der Straßenquerschnitt beträgt unverändert 15,50 Meter. Folgende Aufteilung des Querschnitts ist zurzeit vorgesehen: 2,50 Meter Gehweg, 2,00 Meter Parkstände in Fahrtrichtung, 6,50 Meter Fahrbahn, 2,00 Meter Parkstände in Fahrtrichtung, 2,50 Meter Gehweg. Die *Herzogin-Cecilie-Allee* erschließt damit die anliegenden Grundstücke.

Die *Friesensteinstraße* wird geringfügig nach Südosten versetzt, um die Flucht der *Herzogin-Cecilie-Allee* aufzunehmen. Damit sie auch im Querschnitt der *Herzogin-Cecilie-Allee* entspricht, wird dieser geringfügig auf 15,50 Meter erhöht. Die Aufteilung des Querschnitts könnte der *Herzogin-Cecilie-Allee* entsprechen. Die *Friesensteinstraße* erschließt damit die anliegenden Grundstücke.

Die *Spreesteinstraße* wird um ca. 10 Meter nach Südwesten versetzt. Dieser Trassenverlauf führt dazu, dass die beiden Baufelder 12 und das Gewerbegebiet die gleiche Tiefe haben. Ihr Querschnitt wird geringfügig verbreitert auf 15,50 Meter und entspricht damit der Breite der *Friesensteinstraße*. Die Aufteilung des Querschnitts könnte dem der *Herzogin-Cecilie-Allee* entsprechen. Die *Spreesteinstraße* erschließt damit die anliegenden Grundstücke.

## 7. Geh- und Leitungsrechte

Auf Baufeld 11 und im Gewerbegebiet am Wendebecken sollen zwei nicht-überbaubare Flächen als „öffentlicher Raum“ gestaltet werden, obwohl sie in Privateigentum stehen. Damit wird das Prinzip der privaten Flächen mit öffentlichem Charakter aufgegriffen und weitergeführt, das bereits auf den südlich des Kommodore-Johnsen-Boulevards gelegenen Baufeldern des Mischgebiets Hafenkante erfolgreich umgesetzt worden ist. Über diese Flächen werden in bestimmtem Maße auch die angrenzenden Gebäude erschlossen. Aufgrund der zu erwartenden Eigentumsverhältnisse ist die Festsetzung von Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger geboten, um sicherzustellen, dass die an diesen Flächen errichteten Gebäude für Besucher, Bewohner und die Erschließungsträger auf kurzem Wege über das jeweilige Fremdgrundstück erreichbar sind.

## 8. Grünflächen

An der Landzunge zum Molenturm hat der Bebauungsplan 2335 ein Baugebiet mit vorgelagerten Straßenverkehrsflächen festgesetzt. In diesem Baugebiet konnte ein Hochhaus mit über 20 Geschossen das Ende der Überseestadt markieren. Im Zuge der städtebaulichen Überarbeitung ist der Hochhaus-Standort verlagert, die Gebäudehöhe verringert und das gesamte Baufeld um rund 20 Meter nach Südosten verschoben worden. Somit hält die Bebauung künftig zum Molenturm einen größeren Abstand, als es nach den Festsetzungen des Bebauungsplans 2335 bislang erforderlich war. Dieser Bebauungsplan setzt eine dem Deichverteidigungsweg vorgelagerte öffentliche Grünfläche fest, um die Bau- und Straßenverkehrsflächenfestsetzungen des Bebauungsplans 2335 zu verdrängen. Die Grünfläche ist Teil des Molenturmareals und

schließt an die entsprechende Festsetzung des Bebauungsplans 2335 an. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 6 wird außerdem klargestellt, dass die Grünfläche auch mit Kfz befahren werden darf, wenn dies für eine ausreichende Erschließung des Molensturms erforderlich ist.

#### 9. Flächen für Aufschüttungen

Im Bebauungsplan 2335 ist das Ufer als Straßenverkehrsfläche festgesetzt worden, denn nach damaligen Planungen sollte am Wendebecken eine große Freitreppe an das Wasser führen. Am Kopf des Europahafens ist diese Lösung bereits realisiert worden. Im Zuge der städtebaulichen Überarbeitung ist daher vorgeschlagen worden, für die Freifläche am Wendebecken einen neuen Ansatz zu verfolgen, der sich wesentlich von bereits realisierten Ansätzen unterscheidet. Hierzu wird zurzeit die Ausbildung einer landschaftlich gestalteten Uferzone diskutiert (sog. Weiche Kante). Weil die Maßnahme in ein Gewässer eingreift, wird sie in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren bearbeitet, dessen Ergebnis dieses Bebauungsplanverfahren nicht vorwegnehmen kann.

Dieser Bebauungsplan reagiert jedoch auf die geführte Diskussion, indem die Straßenverkehrsflächenfestsetzung für das Wendebeckenufer zurückgenommen wird. Damit wird deutlich, dass die Idee einer steinernen Freitreppe nicht weiterverfolgt wird. Um die Straßenverkehrsflächenfestsetzung des Bebauungsplans 2335 für das Wendebeckenufer zu verdrängen, setzt dieser Bebauungsplan eine Fläche für Aufschüttungen mit der Zweckbestimmung „Sandvorschüttung, Strandpark“ fest. Diese Festsetzung steht der zurzeit verfolgten Planung nicht entgegen, da die landschaftliche Umgestaltung in Form einer Sandvorschüttung realisiert werden soll.

#### 10. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

Mit dem Bebauungsplan werden auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b BauGB besondere Maßnahmen für neu zu errichtende Gebäude festgesetzt. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Die Pläne sollen auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz entwickelt werden (§ 1 Abs. 5 BauGB). Die städtebauliche Konzeption des Plangebiets erlaubt die Nutzung von Solarenergie. Um hierfür die baulichen und technischen Voraussetzungen zu schaffen, bestimmt die textliche Festsetzung Nr. 8, dass die tragenden Konstruktionen der Dachflächen und der Baukörper so auszubilden sind, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen auch zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist. Hiermit werden Anforderungen gestellt, die sich sowohl an die Baustatik als auch an die übrige Bautechnik richten.

#### 11. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

In den ganz oder teilweise über 26 Meter über NN liegenden Geschossen in mit den MI 1 und MI 2 gekennzeichneten Teilen des Mischgebiets liegen bislang kaum schallgutachterliche Erkenntnisse vor. Daher kann das Wohnen dort nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn zuvor durch ein Schallgutachten nachgewiesen worden ist, dass infolge von Gewerbelärm vor den Fenstern aller Schlaf- und Aufenthaltsräume ein Be-

urteilungspegel von 60 dB(A) tags und 55 dB(A) in der lautesten Nachtstunde nicht überschritten wird.

Um zur Nachtzeit einen ungestörten Schlaf zu gewährleisten, werden für alle mit MI 0, MI 1 oder MI 2 gekennzeichneten Teile des Mischgebiets, in denen gewohnt werden darf, Vorkehrungen festgesetzt, die einen ausreichenden Schallschutz für Aufenthaltsräume im Gebäudeinneren insbesondere während der Nachtzeit gewährleisten. Die Vorkehrungen sind abhängig von den ermittelten Beurteilungspegeln. Für jede beantragte Wohnung müssen daher vor den Fenstern aller Schlaf- und Aufenthaltsräume Beurteilungspegel schallgutachterlich ermittelt werden.

Weitere Erläuterungen zu den Lärmschutzmaßnahmen sind unter „D. Umweltbelange“ dargestellt.

## 12. Örtliche Bauvorschriften gem. § 85 BremLBO

Mit dem Bebauungsplan werden auf Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 85 BremLBO örtliche Bauvorschriften erlassen.

### *Mindestgeschosshöhe*

Für alle Teile des Mischgebiets wird entsprechend § 85 Abs. 1 Nr. 1 BremLBO folgende Vorschrift über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen getroffen:

*In allen Teilen des Mischgebiets müssen die Erdgeschosse im Bereich eines 5,50-Meter-Abstands zu allen Baulinien eine Geschosshöhe von mindestens 4,50 Metern haben.*

Das Schlussstück des Kommodore-Johnsen-Boulevards und die Flächen am Wendebecken sollen zum zentralen Ort im Mischgebiet „Hafenkante“ werden. Seine Wahrnehmung wird wesentlich bestimmt durch die Art der baulichen Nutzung und die bauliche Gestaltung der angrenzenden Gebäude. Mit einer nutzungsregelnden Festsetzung wird das Wohnen in den Erdgeschossen bereits eingeschränkt (s. o.). Die Zentralität des Ortes soll aber auch in der baulichen Gestaltung ablesbar sein. Gestaltbildend sind neben der Gebäudehöhe vor allem die Erdgeschosse. Sie sollen einen repräsentativen und großzügigen Eindruck vermitteln. Daher wird mit einer baugestalterischen Vorschrift festgesetzt, dass die Erdgeschosse gegenüber üblichen Normalgeschossen überhöht sind. Festgesetzt wird die Mindestgeschosshöhe von 4,50 Metern. Gleichzeitig werden die Gebäudefassaden damit einheitlich in Erdgeschosszone und Obergeschosszone horizontal gegliedert. Die Geschosshöhe wird – entsprechend der Begriffsbestimmung der Landesbauordnung – von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Rohdecke der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis zur Unterkante Dachkonstruktion gemessen.

Die Überhöhung erstreckt sich in ihrer Tiefe auf den von außen besonders wahrnehmbaren Bereich von 5,50 Metern – danach kann die Geschosshöhe, z. B. durch Anheben des Erdgeschossfußbodens, auch reduziert werden.

### *Einfriedungen*

Im Geltungsbereich des Plangebiets entsteht ein attraktiver und gestalterisch anspruchsvoller Straßenraum. Mit den auf Grundlage von § 9 BauGB getroffenen Festsetzungen unterliegen auch Dritte bei der Errichtung von Bauvorhaben städtebaulichen

Anforderungen. Auf den Straßenraum wirken aber auch Abgrenzungen oder Einfriedungen privater Grundstücke. Damit sie das Straßenbild nicht bestimmen, wird die Höhe von Einfriedungen, die an öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, mit folgender baugestalterischer Festsetzung entsprechend § 85 Abs. 1 Nr. 5 BremLBO geregelt:

*Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,8 Metern müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 2 Metern einhalten.*

Indem Einfriedungen, die höher sind als 0,8 Meter, mindestens 2 Meter Abstand zur festgesetzten Verkehrsfläche halten müssen, ist ausgeschlossen, dass sie in den Vordergrund treten und das Straßenbild dominieren können. Die Begrenzung auf 0,8 Meter für grenzständige Einfriedungen berücksichtigt, dass aus Gründen der Verkehrssicherheit an Grundstücksausfahrten Mindestsichtfelder zwischen 0,8 Meter und 2,5 Meter Höhe von ständigen Sichthindernissen freigehalten werden sollen; aus baugestalterischen Gründen ist einer einheitlichen Höhenbegrenzung der Vorzug gegeben worden.

#### *Werbeanlagen*

Das Plangebiet befindet sich an einem besonderen Ort in der Überseestadt. Vielerorts können bauliche Anlagen sogar eine Fernwirkung auf die andere Weser- oder Hafenseite entwickeln.

Hinzukommt, dass im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen mit großem Mittlereinsatz ortsbildprägende öffentliche Räume von hoher gestalterischer Qualität entwickelt werden. Entsprechend hohe Anforderungen bestehen auch an das Erscheinungsbild der Gebäude: Sie werden oftmals das Ergebnis von Architektenwettbewerben sein. Die hohe Präsenz und Wahrnehmbarkeit von Werbung können die Qualitäten des Standorts jedoch in den Hintergrund drängen. Werbung kann damit die öffentlichen und privaten Investitionen in die Gestaltung der öffentlichen Räume wieder entwerten.

Deshalb ist eine Festsetzung erforderlich, die Werbeanlagen beschränkt und Mindestanforderungen an ihre Gestaltung stellt. Ortsansässige Unternehmen haben jedoch ein berechtigtes Interesse an der Bewerbung ihrer Standorte und Produkte. Daher wird auf Grundlage von § 85 Abs. 1 Nr. 2 BremLBO für alle Baugebiete die sog. Suggestiv- und Erinnerungswerbung verboten, indem Werbung nur an der Stätte der Leistung erlaubt wird. Auf Grundlage von § 85 Abs. 1 Nr. 1 BremLBO wird festgesetzt, dass Werbeanlagen als untergeordnetes Bauteil gestaltet werden müssen und die Dachtraufe nicht überschreiten dürfen.

#### 13. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Es wird auf Kampfmittel, künstliche Auffüllungen sowie mögliche Bodenkontaminationen und archäologische Bodenfunde sowie auf die Bestimmungen des Wasserstraßengesetzes hingewiesen. Die Planzeichnung enthält die Darstellung der geplanten neuen Deichlinie.

**D) Umweltbelange**

Dieser Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Da in diesem Bebauungsplan eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt ungefähr 36.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, ist unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuchs genannten Kriterien überschlägig geprüft worden, ob der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls). An dieser Vorprüfung sind die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12. September 2013 im Rahmen der sog. Grobabstimmung nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden. Die Vorprüfung des Einzelfalls kam zu folgendem Ergebnis:

*Im Vergleich zur bestehenden planungsrechtlichen Situation (Bebauungsplan 2335) führen die mit dem Bebauungsplan 2448 verfolgten Änderungen der Erschließungsstruktur und der Freiraumgestaltung sowie die Präzisierung des Städtebaus voraussichtlich nicht zu zusätzlichen oder größeren Umweltauswirkungen. Insbesondere die zu erwartende Bodenversiegelung wird nicht erhöht. Erhebliche Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, sind voraussichtlich nicht zu erwarten.*

Weil dieser Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) bzw. nach Landesgesetz unterliegen, vorbereitet oder begründet und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen, steht der Anwendung des § 13a BauGB nichts entgegen.

Gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer förmlichen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Dennoch werden die relevanten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 und 7 und § 1a BauGB nachfolgend dargestellt. Diese Darstellung beruht wesentlich auf Erkenntnissen aus dem Bebauungsplanverfahren 2335. Die dort beschriebene Situation ist weitgehend unverändert.

*Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima einschließlich Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a und b § 1 a Abs. 3 BauGB)*

Die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen des Bebauungsplans 2448 muss vor dem Hintergrund der bestehenden planungsrechtlichen Situation (Bebauungsplan 2335) eingeschätzt werden. Im Vergleich zur bestehenden planungsrechtlichen Situation (Bebauungsplan 2335) führen die mit dem Bebauungsplan 2448 verfolgten Änderungen der Erschließungsstruktur und der Freiraumgestaltung sowie die Präzisierung des Städtebaus voraussichtlich nicht zu zusätzlichen oder größeren Umweltauswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima. Insbesondere die zu erwartende Bodenversiegelung wird nicht erhöht. Besondere Funktionen der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sind von der Planung nicht betroffen.

Der Bebauungsplan 2448 begründet auch keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die nach § 1a Abs. 3 BauGB ausgeglichen werden müssten.

Der Bebauungsplan 2335 lässt entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO eine tatsächliche Überdeckung der Baugrundstücke bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 in Gewerbegebieten und 0,9 in Mischgebieten zu. Daraus resultiert, dass in den Baugebieten, die im künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans 2448 liegen, bislang insgesamt rund 46.000 m<sup>2</sup> durch bauliche Anlagen überdeckt werden dürfen.

Der Bebauungsplan 2448 soll in allen Baugebieten entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO eine tatsächliche Überdeckung der Baugrundstücke bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulassen. Daraus resultiert, dass künftig insgesamt rund 52.000 m<sup>2</sup> durch bauliche Anlagen überdeckt werden dürfen.

Die durch den Bebauungsplan 2448 zusätzlich ermöglichte zulässige Gesamtüberdeckung durch bauliche Anlagen beträgt in den Baugebieten rund 6.000 m<sup>2</sup>.

Der Bebauungsplan 2335 hat am Wendebecken durch Festsetzung einer breiten Verkehrsfläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Freitreppe geschaffen. Diese Freitreppe soll nicht mehr entstehen. Stattdessen sollen die Flächen am Wendebecken landschaftlich gestaltet werden. Daher ersetzt der Bebauungsplan 2448 die Verkehrsflächenfestsetzung auf rund 7.500 m<sup>2</sup> durch eine Grünflächenfestsetzung.

Die höhere Bodenversiegelung in den Baugebieten wird durch die Rücknahme der Straßenverkehrsfläche kompensiert. Somit begründet der Bebauungsplan 2448 insgesamt keine höhere Bodenversiegelung, die andere oder weitergehende Eingriffe in Natur und Landschaft mit sich bringen würde.

#### *Auswirkungen auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten*

Im Bereich der wesenstigen Steinschüttung der Uferböschung wurden durch örtliche Begehungen Brutplätze der Sturmmöwe (*Larus canus*) festgestellt. Die Sturmmöwe gehört als europäische Vogelart zu den nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 bb) BNatSchG besonders geschützten Arten. Die Sturmmöwe wird nicht in den Kategorien der Roten Listen der Länder Bremen / Niedersachsen oder der Bundesrepublik Deutschland geführt. Es handelt sich um eine verbreitete, nichtgefährdete Vogelart. Eine Gefährdungssituation liegt für die Sturmmöwe somit nicht vor. Die wesenstige Steinschüttung wird durch die Planung nur randlich berührt und bleibt im Wesentlichen unverändert.

Es ist zu erwarten, dass ein großer Teil der heute vorhandenen Brutplätze der Sturmmöwenkolonie künftig nicht mehr genutzt wird. Als funktionserhaltende Maßnahme sind auf der nahe gelegenen Lankenauer Weserinsel Maßnahmen zur Förderung von Bruthabitaten umgesetzt worden.

Derzeit wird ein vorhandener Weg am Weserufer in Richtung Molenkopf bereits von Spaziergängern frequentiert. Die heute hiervon ausgehenden Störungen sind allerdings aufgrund der Lage der Flächen sowie der brachliegenden Nutzungen so gering, dass die Brutpaare nicht wesentlich beeinträchtigt wurden. Mit der Bebauung im Umfeld der Uferböschung kann eine höhere Frequentierung des Ufers durch Fußgänger verbunden sein, die eventuell während der Brutzeit abschnittsweise zu weiteren Störungen führen kann.

Die möglichen zusätzlichen baubedingten Störungen während der Brutzeit können zur Folge haben, dass Sturmmöwen in Teilabschnitten der betroffenen Uferbereiche nicht mehr brüten und auf andere Brutplätze ausweichen.

Zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen der Sturmmöwenkolonie (Gelegeverluste) soll eine zeitliche Beschränkung der Baumaßnahmen erfolgen, d. h. Baubeginn vor Beginn des Brutgeschäfts (i. d. R. Anfang März) bzw. nach Beendigung des Brutgeschäfts (i. d. R. Anfang August) oder alternativ durch eine andere geeignete Vergrämungsmaßnahme. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

Das Stadtbild ist durch die Lage im Hafen und die hafenbezogene Nutzung geprägt. Eine Erholungsnutzung ist derzeit nur sehr stark eingeschränkt möglich. Lediglich die Überseepromenade wird zum Radfahren und Spaziergehen genutzt.

Die Erheblichkeit der Auswirkungen des Bebauungsplans 2448 auf Erholung, Stadt- und Landschaftsbild muss vor dem Hintergrund der bestehenden planungsrechtlichen Situation (Bebauungsplan 2335) eingeschätzt werden. Mit Umsetzung seiner Festsetzungen würden sich die Freizeitnutzungsmöglichkeiten am Ufer verbessern und das Stadtbild würde sich von Hafenbrache in Richtung eines Stadtquartiers mit Mischnutzung verändern. Nachteilige Umweltauswirkungen auf Erholung, Stadt- und Landschaftsbild hat der Bebauungsplan 2335 nicht ausgelöst.

Im Vergleich zur bestehenden planungsrechtlichen Situation (Bebauungsplan 2335) führen die mit dem Bebauungsplan 2448 verfolgten Änderungen der Erschließungsstruktur und der Freiraumgestaltung sowie die Präzisierung des Städtebaus voraussichtlich zu weiteren Verbesserungen der Erholungsqualität des Gebiets. Das Wendebecken und das Areal am Molenturm wird als öffentliche Grünfläche für die Erholungsnutzung der Nutzer des Quartiers Hafenkante und anliegender Ortsteile qualifiziert. Die bereits im Bebauungsplan 2335 enthaltene Überseepromenade wird beibehalten.

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

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

Die Flächeninanspruchnahme des Bebauungsplans 2448 muss vor dem Hintergrund der bestehenden planungsrechtlichen Situation (Bebauungsplan 2335) eingeschätzt werden. Im Vergleich zur bestehenden planungsrechtlichen Situation (Bebauungsplan 2335) kommt es zu keiner zusätzlichen Flächeninanspruchnahme. Im Umfeld des Molenturms und des Wendebeckens werden Baugebiete und Verkehrsflächen zugunsten einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ zurückgenommen.

#### *Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm und Erschütterung*

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezo-

gene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

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

	<i>tagsüber</i>	<i>nachts (der zweite Wert bezieht sich auf Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm)</i>
<i>Mischgebiete</i>	60 dB(A)	50/45 dB(A)
<i>Gewerbegebiete</i>	65 dB(A)	55/50 dB(A)

Die TA Lärm enthält folgende Immissionsrichtwerte für Industrie- und Gewerbelärm:

	<i>tagsüber</i>	<i>nachts</i>
<i>Mischgebiete</i>	60 dB(A)	45 dB(A)
<i>Gewerbegebiete</i>	65 dB(A)	50 dB(A)

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

Nach TA Lärm Ziffer 6.1 sollen einzelne Spitzenpegel die Immissionsrichtwerte in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Für die Beurteilung von Verkehrslärm sind die Grenzwerte der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV) zu berücksichtigen. Sie betragen in Mischgebieten tagsüber 64 dB(A) und nachts 54 dB(A), in Gewerbegebieten tagsüber 69 dB(A) und nachts 59 dB(A).

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

Zur Beurteilung der Lärmbelastungen ist im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 2335 ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden. Die Immissionsbelastungen innerhalb des Plangebietes stellen sich wie folgt dar:

#### Beurteilung der Verkehrslärmmissionen

Die Lärmbelastung wurde für das Straßennetz innerhalb und außerhalb des Plangebietes der Überseestadt sowie für das Schienennetz der Hafenbahn und der DB AG berechnet. Im Mischgebiet und im Gewerbegebiet ergeben sich am Tage und in der Nacht keine erheblichen Konflikte. Es ist nicht zu erwarten, dass sich bei Neuberechnung der Verkehrslärmsituation im Gebiet wesentlich abweichende Werte ergeben würden.

## Beurteilung der Lärmimmissionen durch Gewerbe und Industrie

Die Schallpegelberechnungen berücksichtigen die im Plangebiet und dessen Umfeld zulässigen Gewerbe, Industrie- und Hafennutzungen. Weil die zu untersuchenden gewerblichen Anlagen nicht im Einzelnen bekannt sind, musste die prognostische Berechnung nach den Vorgaben der DIN 18005 aufgrund von flächenbezogenen Schallleistungspegeln vorgenommen werden. Die nicht-ingeschränkten Gewerbegebiete wurden mit Schallleistungspegeln von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> berücksichtigt, die Industrie- und Hafennutzungen mit 65 dB(A)/m<sup>2</sup> (jeweils tags, nachts und zu Ruhezeiten). Da sich die Gebietsabgrenzungen seit Gutachtenerstellung nicht geändert haben, sind die Ergebnisse grundsätzlich weiterhin gültig.

Demnach werden die Orientierungswerte der DIN 18005 im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans tagsüber eingehalten und nachts überschritten. Außerdem haben Messungen ergeben, dass die prognostizierten Lärmwerte durch die vorhandenen Betriebe noch nicht erreicht und die zugrunde gelegten standardisierten flächenbezogenen Schalleistungspegel vermutlich nicht ausgenutzt werden.

Im *Mischgebiet* erreichen die nächtlichen Beurteilungspegel nachts Werte von bis zu 57 dB(A), im ungünstigsten Fall 58 dB(A). Unter Berücksichtigung des städtebaulichen Ziels, Mischgebiete zu entwickeln, wurden die Überschreitungen der Orientierungswerte für Lärm in der Nacht bereits bei der abwägenden Entscheidung über die Inhalte den Bebauungsplan 2335 unter folgenden Voraussetzungen für vertretbar gehalten:

- 0) Wohnen ist grundsätzlich nur in den Bereichen des Mischgebietes möglich, in denen die Beurteilungspegel nachts unter 55 dB(A) liegen.
  - a) Während des Tageszeitraums liegen keine signifikanten Überschreitungen der Orientierungswerte / Immissionsrichtwerte vor
  - b) Nachts kann durch passiven Schallschutz (z.B. durch Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2) in den Schlafräumen ein Pegel von nicht mehr als 30 dB(A) gewährleistet werden.
  - c) Es ist auch langfristig nicht zu erwarten, dass in den für eine Wohnnutzung vorgesehenen Teilen des Mischgebietes ein Nachtwert von max. 55 dB(A) signifikant überschritten wird.

Zu 0)

In den Bereichen, in denen die Beurteilungspegel nachts über 55 dB(A) liegen wird das Wohnen ausgeschlossen. Dies sind die als MI 3 gekennzeichneten Bereiche des Mischgebietes.

zu a)

In den Mischgebietsteilen, in denen Wohnen allgemein zulässig ist, werden die Orientierungswerte am Tage eingehalten.

zu b)

Durch die Festsetzung von baulichen und sonstigen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden ein Innenpegel von maximal 30 dB(A) und eine Begrenzung der Spitzenpegel in Innenräumen von unter 50 dB(A) gewährleistet.

Als bauliche oder sonstige Vorkehrungen kommen bei Außenpegeln bis etwa 55 dB(A) und Spitzenpegeln von über 70 dB(A) insbesondere in Betracht:

- Schallschutzfenster i. V. m. aktiver oder passiver schallgedämmter Belüftung oder entsprechend gleichwertige Vorkehrungen, die ein Dämmmaß von mindestens 30 dB aufweisen (z.B. Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2)
- Ausrichtung von zum Lüften dienenden Schlafzimmerfenstern in Wintergärten und Loggien

Die Beeinträchtigung des Schlafes wird durch diesen festgesetzten passiven Schallschutz ausgeschlossen. Akzeptable Wohnverhältnisse sind somit gewährleistet, auch wenn nachts in den *Außenbereichen* des Mischgebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einschließlich der dort zulässigen Spitzenpegel nachts nicht eingehalten werden können.

Durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen ist auch sichergestellt, dass vorhandene Gewerbe- und Industriebetriebe keine Betriebsbeeinträchtigungen, Betriebsbeschränkungen u. ä. aufgrund der heranrückenden Wohnnutzungen erwarten müssen. Wohnungen sind nur zulässig, wenn in Schlafräumen die festgesetzten baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen realisiert werden. Nachträgliche Anordnungen nach § 17 BImSchG gegenüber den vorhandenen Betrieben werden so vermieden.

Wohnen im Mischgebiet wird zudem nur in den Teilen zugelassen, in denen die gutachterlich prognostizierten Werte 55 dB(A) für Gewerbelärm in der lautesten Nachtstunde nicht überschreiten. Bei einem solchen Außenpegel kann mit baulichen Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden, dass in Schlafräumen und Kinderzimmern ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird. Mit diesem Bebauungsplan wird zusätzlich die Anforderung eingeführt, die Beurteilungspegel schallgutachterlich vor den Fenstern aller geplanten Schlaf- und Aufenthaltsräume von Wohngebäuden zu ermitteln und den Schallschutz an den jeweils ermittelten Beurteilungspegel anzupassen.

Allerdings kann es unter Berücksichtigung von Verkehrslärmanteilen an einzelnen Stellen beim Zusammentreffen von Gewerbe- und Verkehrslärm zu einer geringfügigen Überschreitung des Außenraumpegels von 55 dB(A) kommen, auch wenn die Richtwerte für Verkehrslärm deutlich unterschritten werden. Für diesen Fall ist mit den festgesetzten baulichen Schallschutzmaßnahmen, z. B. Schallschutzfenster Schallschutzklasse 2 sichergestellt, dass gesunden Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Im Zuge der gegenseitigen Rücksichtnahme mit umgebenden Industrie- und Gewerbebetrieben ist der Nachbarschaft im Bebauungsplangebiet unter der Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung zuzumuten, dass in den Außenbereichen die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 45 dB(A) nachts nicht eingehalten werden können.

In den Mischgebietsteilen mit der Bezeichnung MI 3 (Nachtwerte bis zu 58 dB(A)) wird das Wohnen ausgeschlossen, da hier der Wert von 55 dB(A) für Gewerbelärm in der lautesten Nachtstunde überschritten wird. In den ganz oder teilweise über 26 Meter über NN liegenden Geschossen in mit den MI 1 und MI 2 gekennzeichneten Teilen des Mischgebiets liegen bislang kaum schallgutachterlichen Ergebnisse vor. Daher kann das Wohnen dort nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn zuvor durch ein Schallgutachten u. a. nachgewiesen worden ist, dass infolge von Gewerbelärm vor den

Fenstern aller Schlaf- und Aufenthaltsräume ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) in der lautesten Nachtstunde nicht überschritten wird.

Indem im direkt am Mischgebiet liegenden Gewerbegebiet nur Betriebe mit einem eingeschränkten Störpotenzial zulässig sind, wird sichergestellt, dass der Nachtwert von 55 dB(A) in den sonstigen Mischgebietsteilen nicht überschritten wird.

Zu c)

Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass in den Teilen des Mischgebietes, in denen Wohnen zugelassen wird, perspektivisch die Nachtwerte von 55 dB(A) für Gewerbelärm überschritten werden.

Aufgrund der Nähe der Gewerbegebiete zu den Industrieflächen außerhalb des Planbereiches ist auch dort davon auszugehen, dass die Nachtwerte für Gewerbegebiete gemäß TA-Lärm von 50 dB(A) überschritten werden. Selbst wenn dort während der Nachtzeit störungsempfindliche gewerbliche Nutzungen stattfinden sollten, genügt dafür die Einhaltung des am Tage maßgeblichen Schutzniveaus. Diese Argumentation wird auch auf die Teile des Mischgebiets übertragen, in denen Wohnen unzulässig ist (MI 3).

#### Gesamtkonfliktsituation

Eine zusammenschauende Bewertung der Lärmimmissionen durch Verkehr sowie Gewerbe und Industrie erfolgt durch die Ermittlung der Gesamtkonflikte. In den Mischgebietsteilen dieses Plangebiets, in den das Wohnen nicht ohnehin ausgeschlossen ist, haben sich auch aus der Gesamtbetrachtung keine wesentlichen Konflikte ergeben. Die getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz tragen auch der Gesamtkonfliktsituation Rechnung.

#### Spitzenpegel

Im Bebauungsplangebiet sind Pegelspitzen (über 70 dB(A) tags und nachts) gemessen worden. Durch die Verwendung ausreichender passiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungselementen) wird verhindert, dass am „Ohr des Schläfers“ in Innenräumen bei geschlossenen Fenstern Pegelspitzen von über 50 dB(A) entstehen.

#### Infraschall

Derzeit gibt es keine aktuellen Beschwerden über problematische Infraschall-Emissionen der Schiffe und Betriebe in der Überseestadt.

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

### *Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe*

Auch für Luftschadstoffe gilt, dass gemäß § 1 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen sind. Gemäß § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

### Geruch

In den Hafenrevieren Bremens ist traditionell mit Gerüchen zu rechnen. Sie stammen zum großen Teil aus der Bremen prägenden Nahrungs- und Genussmittelproduktion. Für die Ermittlung und Bewertung von Geruchsbelästigungen bestehen keine verbindlichen gesetzlichen oder anderweitig rechtlich konkretisierenden Festlegungen. Eine Beurteilungshilfe für die Ermittlung und Bewertung der Erheblichkeit von Geruchs-Immissionen bietet die Geruchsimmissionsrichtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (GIRL). Die Erheblichkeit von Geruchsimmissionen wird darin anhand von Immissionswerten (IW) bewertet. Hierbei handelt es sich um relative Häufigkeiten der Geruchsstunden eines Jahres. So bedeutet z. B. IW 0,10, dass in 10 % der Jahresstunden anlagenspezifische Gerüche eindeutig wahrnehmbar sind. Für Mischgebiete wäre nach GIRL ein IW von maximal 0,10, für Gewerbegebiete ein IW von maximal 0,15 zulässig.

Für weite Teile der Überseestadt hat der TÜV Nord Umweltschutz 1999 nach den Vorschriften der Geruchsimmissionsrichtlinie ein Gutachten zur Geruchsbelastung erarbeitet. Im Plangebiet kam es während der Begehungen vor allem zu folgenden anlagenbezogenen Geruchsereignissen:

- Kaffee (16 Geruchsereignisse, vornehmlich bei Ost-/Südostwind-Wetterlagen),
- Fischmehl (5 Geruchsereignisse bei Südostwind-Wetterlagen),
- Holz (5 Geruchsereignisse, vornehmlich bei Ost-/Südostwind-Wetterlagen) sowie
- sieben sonstige Geruchsereignisse

Daraus wurden folgende Belastungen ermittelt: In den Mischgebieten mit zulässiger Wohnnutzung werden die IW nach GIRL um 0,02 bzw. 0,03 überschritten. In den Baugebieten dieses Bebauungsplans, in denen nicht gewohnt werden darf, werden die IW nach GIRL um 0,02, 0,06 und 0,08 überschritten (siehe Abbildung 1).

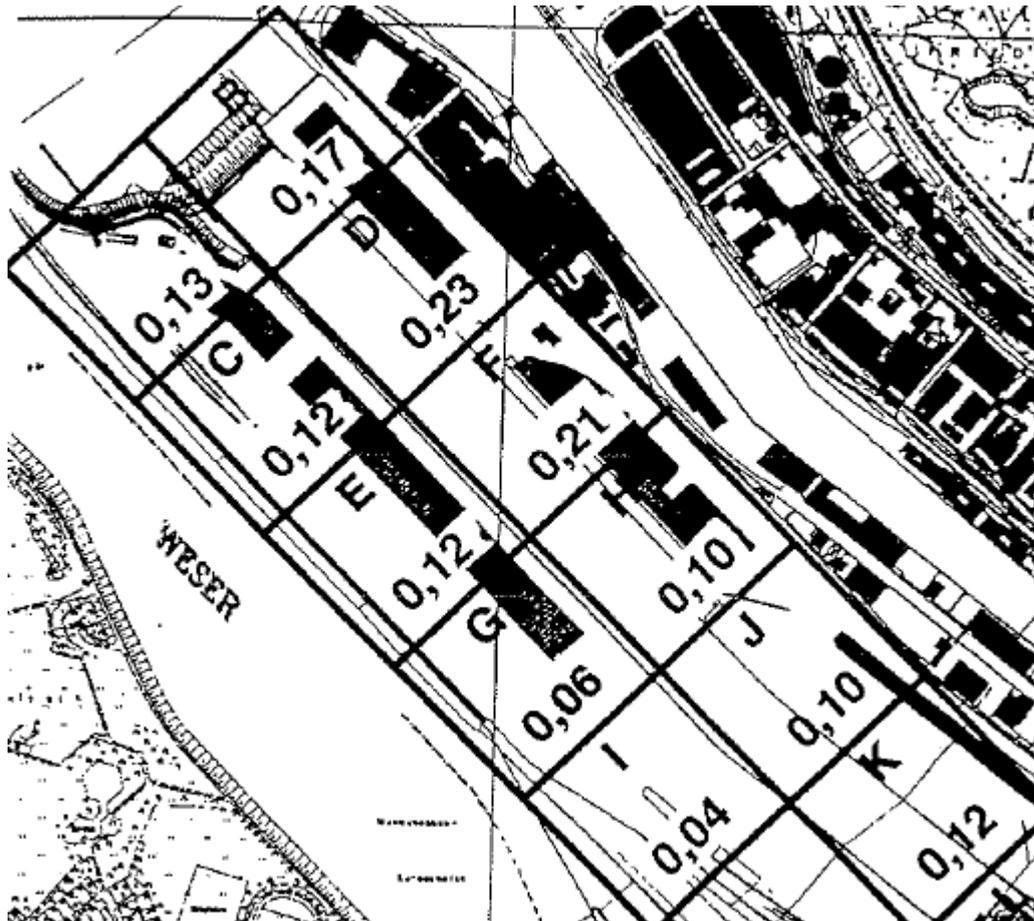


Abbildung 1: Immissionswerte im Quartier Überseepark (TÜV Nord, 1999)

Quadrant	Baugebiet laut BP2448	Wohnen	Belastung
A	MI (Baufelder 6, 7, 11)	zulässig	0,13
B	MI (Baufeld 12), GE (G.-E.-Ufer)	unzulässig	0,17
C	MI (Baufelder 5, 10)	zulässig	0,12
D	GE (Herzogin-Cecilie-Allee-Nord)	unzulässig	0,23
F	GE (Herzogin-Cecilie-Allee-Süd)	unzulässig	0,21

Abweichend von einer üblichen Windrichtungsverteilung waren während der Begehungstermine Ost-/Südostwind-Wetterlagen um den Faktor 1,7 überrepräsentiert und Nordwind-Wetterlagen fehlten weitgehend (Faktor 0,3). Weil die Geruchsemittenten für Kaffee, Fischmehl und Holz in östlicher bzw. südöstlicher Richtung am Holz- und Fabrikenhafen liegen, sollten die relativen Häufigkeiten der Geruchsimmissionen im Plangebiet tatsächlich deutlich geringer sein. Daher werden die Erkenntnisse und Argumente des TÜV-Gutachtens in diesem Planverfahren als Worst-Case-Betrachtung herangezogen. Die Verhältnisse im Untersuchungsraum haben sich nach Einschätzung der Stadtgemeinde seit den Erhebungen keinesfalls weiter verschlechtert. Die Betriebe unterliegen der laufenden Überwachung der Gewerbeaufsicht und sind zur ständigen Anpassung an den Stand der Technik angehalten. Da auch die Zahl der eingehenden Beschwerden über Geruchsimmissionen rückläufig ist, wird davon ausgegangen, dass die emittierenden Betriebe ihre relevanten Geruchsemissionen tatsächlich effektiv senken konnten, z. B. durch Verbesserungen in der Filtertechnik.

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

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

- Im Ergänzungsbericht zum Gutachten von 1999 erfolgt die anlagenbezogene Zuordnung der Geruchseignisse (TÜV Nord, 2005). Hier wird deutlich, dass die häufigsten Geruchseignisse Kaffeegerüche sind (Kaffee 10 Zuordnungen, Fischmehl 2 Zuordnungen, Mineralöl 1 Zuordnung, Getreide 1 Zuordnung, Cerealien 1 Zuordnung, Holz 1 Zuordnung, Tabak 1 Zuordnung, Sonstige 1 Zuordnung). Aufgrund der besonderen Lage des Gebietes im historisch gewachsenen Hafensareal sind solche Gerüche als ortstypisch anzusehen und mit einer Mischgebietsnutzung als städtebaulich vertretbar zu bewerten. Hinzu kommt, dass die GIRL für *eindeutig angenehme* Gerüche die Möglichkeit vorsieht, deren Beitrag zur Gesamtbelastung mit dem Faktor 0,5 zu gewichten. Für den Betrieb zur Produktion von Cerealien liegt inzwischen eine hedonische Klassifikation der Gerüche als *eindeutig angenehm* vor (Hedonische Klassifikation vom 30. März 2010, deBakom GmbH, Nr. 25032010/1883).
- Auch für die Gewerbegebiete ist besonders zu berücksichtigen, dass der Standort der Betriebe im historisch gewachsenen Seehafensareal liegt und diese Lage den heutigen Rahmen für die Emissionen der Betriebe bildet.
- Im Hinblick auf die vorhandenen geruchsemitterenden Nutzungen ist zu berücksichtigen, dass die Grundstücksnutzung mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet ist, die unter anderem dazu führt, dass eine neu hinzu kommende störungsempfindliche Nutzung in höherem Maße Geruchseinwirkungen hinnehmen muss, als wenn sie zuerst angesiedelt gewesen wäre (Priorität) oder wenn sie in ein gänzlich unvorbelastetes Gebiet hineingeplant worden wäre. Dies ist besonders dann der Fall, wenn wie hier vorliegenden emittierenden Anlagen Bestandsschutz genießen. Damit ist die Grenze für die Zumutbarkeit von Belastungen anhand einer umfassenden Würdigung aller Umstände des Einzelfalls und insbesondere der speziellen Schutzwürdigkeit des hier betroffenen Gebietes zu bestimmen. In diesem Fall können Belästigungen hinzunehmen sein, selbst wenn sie bei gleichartigen Immissionen in anderen Situationen als erheblich anzusehen wären.
- Im näheren Umfeld sind Bestandswohngebiete in vergleichbarer Größenordnung von denselben Emissionsquellen betroffen. Es gibt keine Hinweise, dass dort gesunde Wohn- oder Arbeitsverhältnisse gefährdet sind.

Im Rahmen der gebotenen planerischen Abwägung erschien bereits bei der Entscheidung über den Bebauungsplan 2335 ein Heraufsetzen der Zumutbarkeitsschwelle für die Beurteilung, ob erhebliche und unzumutbare Belästigungen im Sinne des BImSchG und auch des Städtebaurechts vorliegen, gerechtfertigt. Aufgrund der Lage in den Hafenvierteln in Bremen ist traditionell mit Gerüchen zu rechnen. Zur Minimierung des Störungsgrades wurden die baulichen Nutzungen so angeordnet, dass das Mischge-

biet in den geringer belasteten Gebietsteilen und das Gewerbegebiet in den stärker belasteten Plangebietsteilen liegt. Zusätzlich wurde berücksichtigt, dass sich Gerüche innerhalb der Gebäude, insbesondere bei geschlossenen Fenstern, deutlich geringer auswirken. Im Hinblick auf das angestrebte Planungsziel wurde die beschriebene Geruchsbelastung in diesem Einzelfall für vertretbar und den künftigen Bewohnern und Nutzern des Gebietes für zumutbar gehalten.

Bei der Entscheidung über die Inhalte dieses Bebauungsplans, der vornehmlich die Erschließung und die Freiraumgestaltung ändern und die städtebauliche Konkretisierung enthalten soll, ergibt sich – insbesondere unter Berücksichtigung des Gewichts bestehender Rechtsverhältnisse und der bereits im Quartier Überseepark ausgeübten Wohnnutzung – kein anderes Ergebnis. Das städtebauliche Ziel, Wohnnutzung im Rahmen von Mischgebieten zu ermöglichen, wird so hoch gewichtet, dass hier in dem prognostizierten Umfang auch Geruchsbelastungen zugemutet werden können. Dabei wird nicht verkannt, dass die prognostizierten Werte oberhalb der Immissionswerte der GIRL liegen. Diese Werte entfalten allerdings keinen normativ verbindlichen Charakter und wurden daher lediglich als planerische Hilfestellung herangezogen, die eine planerische Abwägung im Einzelfall nicht ausschließt. Zudem befinden sich die Teile des Mischgebietes, in denen eine Wohnnutzung zugelassen wird, in den Teilen des Plangebietes, in denen auch in Bezug auf Gerüche die geringsten Immissionsbelastungen zu erwarten sind.

#### Luftschadstoffe

Zur Beurteilung der Luftqualität im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden bereits im Jahr 1999 Immissionsmessungen in Bezug auf gasförmige Luftschadstoffe, Schwebstaub und Staubniederschlag in Anlehnung an die TA Luft durchgeführt (TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt, 2000). Die Kenngrößen der gasförmigen Immissionen lagen erheblich unter den Immissionswerten der TA Luft. Zu weiteren Ermittlungen besteht keine Veranlassung.

Für die in der im September 2002 in Kraft getretenen 22. BImSchV festgelegten Immissionswerte für den Feinstaubanteil (PM10) des Schwebstaubes wurden in 2006 zusätzliche Immissionsmessungen durchgeführt (GfA, 2006). Alle geltenden Immissionswerte für Schwebstaub PM10 wurden dabei eingehalten. Zu weiteren Ermittlungen besteht keine Veranlassung.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Menschen durch Luftschadstoffe ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Gewerbegebiet nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Erst in dem daran anschließenden Gewerbegebiet außerhalb dieses Bebauungsplans sind auch nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig. Damit wird hinreichend sicher gewährleistet, dass keine schädlichen Auswirkungen aus dem Bereich des Bebauungsplanes durch Luftschadstoffe auf den Menschen durch das Vorhaben zu erwarten sind.

#### *Auswirkungen durch Altlasten und anfallende Abfälle*

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf den Boden, der sachgerechte Umgang mit Abfällen und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Für das Gebiet des Bebauungsplanes wurde flächendeckend eine historische Recher-

che durchgeführt. Danach hat sich eine Reihe von nutzungs- oder auffüllungsbezogenen Verdachtsanhaltspunkten auf mögliche Bodenkontaminationen ergeben.

Die bekannten Verdachtspunkte sind anschließend im Rahmen verschiedener technischer Untersuchungen des Untergrundes überprüft worden. Im November/Dezember 2006 wurden drei Bereiche mit Verdachtsanhaltspunkten ergänzend beprobt. Die ergänzenden Untersuchungen ergaben für keine der drei untersuchten Flächen Ergebnisse, die weitere Maßnahmen erfordern.

Im Bebauungsplan wird hingewiesen:

*Im gesamten Planbereich ist mit künstlichen Auffüllungen zu rechnen, 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 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen und Abfällen“ der LAGA bzw. im Einklang mit dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verwerten oder zu entsorgen.*

Auch im Übrigen stehen die möglichen Bodenverunreinigungen der Aufstellung des Bebauungsplans und dem Planvollzug nicht entgegen, so dass die in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise für den Planvollzug genügen.

#### *Auswirkungen auf Grundwasser und Auswirkungen durch anfallendes Abwasser*

Aufgrund der Lage in der Marsch liegt nur eine allgemeine Bedeutung des Bereiches für die Grundwasserneubildung vor. In den versiegelten Bereichen findet eine Grundwasserneubildung nicht statt. Die Grundwasserfließrichtung ist aufgrund der dreiseitigen Umschließung des Areals durch die tidebeeinflusste Weser nicht allgemein anzugeben. Die in unverbauten wesernahen Bereichen vorhandene hydraulische Verbindung des Grundwasserleiters mit der Weser ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund der starken Veränderungen im Bodenaufbau (Aufschüttungen, Grundplatten) sowie des Uferverbau (Basalt-Blendmauerwerk) eingeschränkt. Die Grundwasserüberdeckung besteht in den aufgefüllten Bereichen überwiegend aus Sanden. Negative Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel sind aufgrund der geringen Bedeutung des Gebietes für die Grundwasserneubildung nicht zu erwarten.

Das anfallende Oberflächenwasser wird gesammelt und über einen Regenwasserkanal in die angrenzende Weser eingeleitet. Behandlungsbedürftiges Oberflächenwasser wird vor Einleitung in die Weser in einer Niederschlagswasserbehandlungsanlage behandelt. Teile des Oberflächenwassers können über eine vorhandene Anlage behandelt werden. Darüber hinaus anfallendes behandlungsbedürftiges Wasser soll dezentral auf den jeweiligen Grundstücksflächen behandelt werden.

#### *Auswirkungen auf Oberflächengewässer und den Hochwasserschutz*

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. An den Geltungsbereich grenzt die Weser bzw. ein Hafenbecken an. In der Gewässergütekarte für das Jahr 2000 wurde die Weser in die biologische Güteklasse II–III (kritisch belastet) eingestuft. Negative Auswirkungen auf die Gewässergüte sind nicht zu erwarten, da behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser behandelt wird.

Seit dem Frühjahr 2007 gelten gemäß Generalplan Küstenschutz neue Deichhöhen (Bestickhöhen). Die geplante neue Deichlinie wird als Hinweis in die Planzeichnung übernommen. Die gemäß Generalplan Küstenschutz vom Frühjahr 2007 geltenden neuen Bestickhöhen von +7,90 Meter über Normalnull am Weserufer, von +8,20 Meter über Normalnull am Wendebecken und von +8,00 Meter über Normalnull im Holz- und Fabrikenhafen einschließlich erforderlicher Abstände zur Bebauung sind planerisch eingestellt und Grundlage dieses Bauleitplanverfahrens. Langfristig ist eine Erhöhung des Besticks um weitere 75 cm vorgesehen.

#### *Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter*

Im Umfeld des Plangebiets liegt der Molenturm. Dieser und das Ensemble um den Molenturm sind denkmalgeschützt. Die Inhalte dieses Bebauungsplans wirken sich nicht nachteilig auf das Denkmal aus.

#### *Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltschutzbelangen*

Wesentliche Wechselwirkungen, die für die Bewertung der Umweltauswirkungen relevant wären, sind nicht ersichtlich.

#### *Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)*

Bei Nichtdurchführung der Planung wären Nutzungsmöglichkeiten, die der Bebauungsplan 2335 mit der Festsetzung von Misch- und Gewerbegebieten eröffnet hat, unverändert zulässig.

#### *Planungsalternativen*

Städtebaulich gewünschte Planungsalternativen bestehen nicht, da Gegenstand dieses Bebauungsplans nicht die erstmalige Entwicklung des Gebietes sondern die Änderung bestehenden Planungsrechts ist. Zuvor sind jedoch im Rahmen des von der Stadtgemeinde beschlossenen Masterplanes Planungsalternativen geprüft und verworfen worden.

## **E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung**

### **1. Finanzielle Auswirkungen**

Gegenstand dieses Bebauungsplans sind im Wesentlichen Änderungen der Erschließungsstruktur, der Freiraumgestaltung und des Städtebaus:

- Die Änderungen der Erschließungsstruktur müssen vor dem Hintergrund der bereits mit dem Bebauungsplan 2335 beschlossenen Erschließung bewertet werden. Eine wesentliche Änderung der entstehenden Erschließungskosten ist nicht zu erwarten; die geplanten Änderungen sind somit kostenneutral. Die Realisierung der Erschließung erfolgt über das Sondervermögen Überseestadt, vertreten durch die Wirtschaftsförderung Bremen GmbH (WFB).

- Die Änderungen der Freiraumgestaltung schaffen landseitig lediglich die Voraussetzungen für die Umgestaltung des Wendbeckens, die zurzeit geplant wird und über die dann in einem eigenen wasserrechtlichen Verfahren beraten wird.
- Die Änderungen im Städtebau bleiben für die öffentliche Hand ohne finanzielle Auswirkungen.

Wegen einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass Bremen Kosten entstehen könnten. Die dafür erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

## 2. Genderprüfung

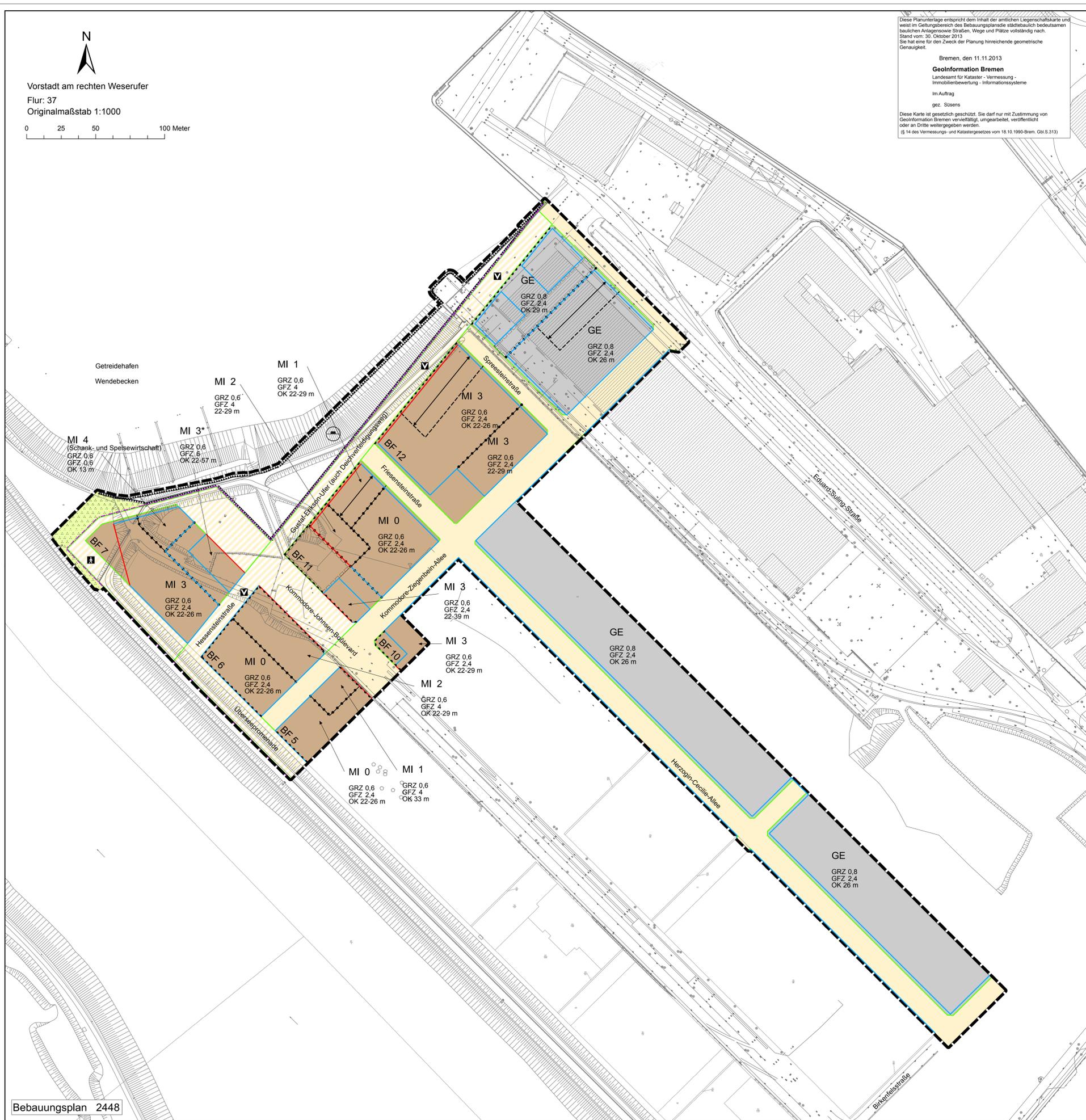
Die Inhalte dieses Bebauungsplans betreffen Frauen und Männer gleichermaßen. Durch die Planung sind daher grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

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

Im Auftrag

Bremen,

.....  
Senatsrat



Bremen, den 11.11.2013  
**Geoinformation Bremen**  
 Landesamt für Kataster - Vermessung -  
 Immobilienbewertung - Informationssysteme  
 Im Auftrag  
 gez. Süssens  
 Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung von  
 Geoinformation Bremen vervielfältigt, umgearbeitet, veröffentlicht  
 oder an Dritte weitergegeben werden.  
 (§ 14 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 18.10.1990-Brem. Gl. 8.313)

- ### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- ### ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- MI Mischgebiete
  - GE Gewerbegebiete
- ### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- GRZ Grundflächenzahl
  - GFZ Geschossflächenzahl
  - OK Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in Metern über NN
  - OK 26 m Höchstmaß
  - OK 22-29 m Mindest- und Höchstmaß
- ### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
- Baugrenze
  - Baulinie
- ### VERKEHRSFLÄCHEN
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Fußgängerbereich und Radfahrer, Deichverteidigungsweg
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Die Straßenbegrenzungslinie wird nicht dargestellt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt.
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- ### GRÜNFLÄCHEN
- Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)
- ### FLÄCHE FÜR AUFSCÜTTUNGEN
- Sandvorschtüttung, Strandpark
- ### SONSTIGE FESTSETZUNGEN
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Stellung baulicher Anlagen
  - Mit dem Anliegerverkehr dienenden Gehrechten sowie mit Rechten zur Führung unterirdischer Leitungen zu belastende Flächen zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke.

- ### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- Mit der Bekanntmachung dieses Plans treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
  - In allen Teilen des Mischgebiets (MI 0, MI 1, MI 2 und MI 3) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche unzulässig. Die Zulässigkeit des Wohnens unterliegt folgenden Einschränkungen:
    - In den mit MI 1 gekennzeichneten Teilen des Mischgebiets können Wohnungen in den Erdgeschossen nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn ihre Wohnflächen einen Mindestabstand von 5,50 Meter zu allen Baulinien nicht unterschreiten; in Geschossen, die ganz oder teilweise über 26 Meter über NN liegen, können sie nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch ein Schallgutachten nachgewiesen worden ist, dass infolge von Gewerbelärm vor den Fenstern aller Schlaf- und Aufenthaltsräume ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tage und 55 dB(A) in der lautesten Nachtstunde nicht überschritten wird.
    - In den mit MI 2 gekennzeichneten Teilen des Mischgebiets sind in den Erdgeschossen Wohnungen unzulässig; in Geschossen, die ganz oder teilweise über 26 Meter über NN liegen, können sie nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch ein Schallgutachten nachgewiesen worden ist, dass infolge von Gewerbelärm vor den Fenstern aller Schlaf- und Aufenthaltsräume ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tage und 55 dB(A) in der lautesten Nachtstunde nicht überschritten wird.
    - In den mit MI 3 gekennzeichneten Teilen des Mischgebiets sind Wohngebäude unzulässig.
  - In dem mit MI 4 gekennzeichneten Teil des Mischgebiets ist nur eine Schank- und Speisewirtschaft zulässig.
  - In den Gewerbegebieten (GE) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Lagerhäuser, Lagerplätze, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Einzelhandelsnutzungen als untergeordneter Betriebszweck eines Gewerbebetriebes können jedoch ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem auf dem Baugrundstück ausgeübten Gewerbe stehen und ihre Verkaufsfläche die Grenze zur Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 der BauNutzungsverordnung nicht überschreitet.
  - In den mit MI 0, MI 1 oder MI 2 gekennzeichneten Teilen des Mischgebiets, in denen das Wohnen allgemein oder ausnahmsweise zulässig ist, können infolge von Gewerbelärm in der lautesten Nachtstunde Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) auftreten. Wenn der Beurteilungspegel nachts  $\geq 45$  und  $\leq 50$  dB(A) beträgt, dann muss durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden, dass während der Nachtzeit in Schlaf- und Aufenthaltsräumen ein Mittelungspegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird. Geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen können insbesondere sein:
    - Grundrissgestaltung
    - Gebäudegestaltung
    - lärmsorbierende Materialien
  - Wenn der Beurteilungspegel nachts  $> 50$  dB(A) beträgt, dann muss durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden, dass während der Nachtzeit in Schlaf- und Aufenthaltsräumen ein Mittelungspegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird. Geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen können insbesondere sein:
    - Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 in Verbindung mit schalldämmender aktiver oder passiver Belüftung
    - Doppelfassaden
    - verglaste Vorbauten (verglaste Loggien, Wintergärten)
  - Die Beurteilungspegel sind schallgutachterlich vor den Fenstern aller Schlaf- und Aufenthaltsräume von Wohngebäuden zu ermitteln.
  - In dem mit Asterisk gekennzeichneten Teil des Mischgebiets (MI 3\*) beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen 0,2 H, mindestens 3 m.

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)  
**BEBAUUNGSPLAN 2448**  
 für ein Gebiet in Bremen-Walle,  
 Ortsteil Überseestadt  
 zwischen Eduard-Suling-Straße, Birkenfelsstraße,  
 Überseepromenade und Wendebecken  
 (Bearbeitungsstand: 31.05.2016)

- ### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Fortsetzung)
- Die öffentliche Grünfläche (Parkanlage) und die Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich und Radfahrer, Deichverteidigungsweg“ dürfen mit Kfz befahren werden, wenn dies zur Sicherung einer ausreichenden Erschließung von Moleenturm und Anlegestelle erforderlich ist.
  - Für neu zu errichtende Gebäude sind die tragenden Konstruktionen der Dachflächen und die Baukörper so auszubilden, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen auch zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist.
  - In allen Teilen des Mischgebiets müssen die Erdgeschosse im Bereich eines 5,50-Meter-Abstands zu allen Baulinien eine Geschosshöhe von mindestens 4,50 Metern haben.
  - Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,8 Metern müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 2 Metern einhalten.
  - In allen Baugebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie müssen als untergeordnetes Bauteil ausgeführt werden und unterhalb der Dachtraufe bleiben.

### HINWEISE

#### RECHTLICHE GRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d.B. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)  
 Planzonenverordnung (PlanZV)  
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
 Landesbauordnung (LBO)

Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Im Planbereich ist mit künstlichen Auffüllungen zu rechnen, 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.

Im Planbereich ist mit dem Vorhandensein archaischer Bodenfunde zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung des Landesarchäologen erforderlich.

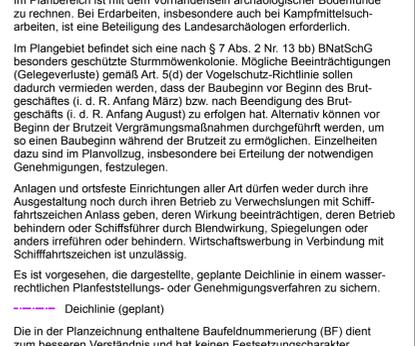
Im Plangebiet befindet sich eine nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 bb) BNatSchG besonders geschützte Sturmmöwenkolonie. Mögliche Beeinträchtigungen (Geleerverluste) gemäß Art. 5(4) der Vogelschutz-Richtlinie sollen dadurch vermieden werden, dass der Baubeginn vor Beginn des Brutgeschäftes (i. d. R. Anfang März) bzw. nach Beendigung des Brutgeschäftes (i. d. R. Anfang August) zu erfolgen hat. Alternativ können vor Beginn der Brutzeit Vergrämungsmaßnahmen durchgeführt werden, um so einen Baubeginn während der Brutzeit zu ermöglichen. Einzelheiten dazu sind im Planvollzug, insbesondere bei Einteilung der notwendigen Genehmigungen, festzulegen.

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schiffsfahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder Schiffsfahrer durch Blendwirkung, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schiffsfahrtszeichen ist unzulässig.

Es ist vorgesehen, die dargestellte, geplante Deichlinie in einem wasserrechtlichen Planfeststellungs- oder Genehmigungsverfahren zu sichern.

Deichlinie (geplant)

Die in der Planzeichnung enthaltene Baufeldnummerierung (BF) dient zum besseren Verständnis und hat keinen Festsetzungscharakter.



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

Im Auftrag .....

Senatorrat

---

Dieser Plan hat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen  
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
 Im Auftrag .....

---

Dieser Plan hat im Ortsamt West vom ..... bis ..... ausgelegen  
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
 Im Auftrag .....

---

Beschlossen in der Sitzung des Senats am .....  
 Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am .....

---

..... Senator  
 ..... Direktor bei der Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom ..... Seite .....

Bearbeitet: Kotte  
 Gezeichnet: Vogt 25.03.2015 (TÖB/BA)  
 Verfahren: Holstein

**Bebauungsplan 2448**