

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

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan 97 (Vorhaben- und Erschließungsplan)**  
**für die Errichtung eines Bürohochhauses in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt,**  
**An der Reeperbahn/Auf der Muggenburg**

**(Bearbeitungsstand: 16.06.2016)**

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

**I. Sachdarstellung**

**A) Problem**

Die Justus Grosse Projektentwicklung GmbH hat einen Antrag zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Vorgesehen ist die Bebauung einer bislang brachliegenden Fläche in der Überseestadt, die im Osten spitzwinklig an den Verkehrsknotenpunkt der Straßen An der Reeperbahn und Auf der Muggenburg mündet. Im Westen grenzt das Grundstück an das unter Denkmalschutz stehende Verwaltungs- und Speichergebäude eines traditionsreichen Bremer Weinhandelsunternehmens, das heute unter dem Namen "Weinkontor" als Bürogebäude genutzt wird. Im Plangebiet sollen drei Bürogebäude und ein Parkhaus entstehen. Ein Bürogebäude bildet mit 13 Geschossen einen markanten städtebaulichen Hochpunkt als Eingangsgeste in das Quartier.

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan 2339 aus dem Jahre 2012. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl 0,8 und eine Vorgabe der Gebäudehöhe von mind. 24 m bis max. 27 m ü.NN bei einer Geländehöhe von 7 m ü.NN. bestimmt. Da das geplante Bürohochhaus mit seinen 13 Geschossen die festgesetzten Höhenmaße deutlich überschreitet, kann das Vorhaben nicht aus dem geltenden Planungsrecht entwickelt werden.

B) Lösung

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

C) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt aufgrund des Durchführungsvertrages die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen und die Mittel für Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen zu tragen.

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.

2. Genderprüfung

Die Büronutzungen richten sich gleichermaßen an Frauen und Männer. Durch das Vorhaben sind daher grundsätzlich keine geschlechterspezifischen Auswirkungen zu erwarten. Die Erhöhung der Arbeitsplatzdichte durch ein Bürohochhaus führt zu einer Belebung der östlichen Überseestadt und somit auch zu einer besseren sozialen Kontrolle der öffentlichen Freiräume, wie z.B. des Hilde-Adolf-Parks.

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

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 97 erfolgten Planänderungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden.

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

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

Die Planänderungen wurden mit den davon berührten Behörden und der Eigentümerin/Vorhabenträgerin einvernehmlich abgestimmt.

E) Abstimmungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf 97 ist mit den zuständigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden.

Der Fachausschuss „Überseestadt“ des Stadtteilbeirats Walle stimmt dem Bebauungsplanentwurf zu.

Dem Ortsamt West wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.4 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

## **II. Beschlussvorschläge**

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB von einer erneuten öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 97 für die Errichtung eines Bürohochhauses in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt, An der Reeperbahn/Auf der Muggenburg (Bearbeitungsstand: 16.06.2016) abgesehen wird.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft beschließt den Bericht zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 97 für die Errichtung eines Bürohochhauses in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt, An der Reeperbahn/Auf der Muggenburg (Bearbeitungsstand: 16.06.2016)

### Anlagen

- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 97 mit Vorhaben- und Erschließungsplan (Bearbeitungsstand: 16.06.2016)
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan 97 (Bearbeitungsstand: 16.06.2016)

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

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 97 (Vorhaben- und Erschließungsplan)  
für die Errichtung eines Bürohochhauses in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt,  
An der Reeperbahn/Auf der Muggenburg**

**(Bearbeitungsstand: 16.06.2016)**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 97 (Bearbeitungsstand: 16.06.2016) und die entsprechende Begründung vor.

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

### **1. Planaufstellungsbeschluss**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 30. April 2015 beschlossen, dass für das Plangebiet ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss). Dieser Beschluss ist am 11. Mai 2015 öffentlich bekannt gemacht worden. Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 97 handelt es sich um einen Plan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB für ein „beschleunigtes Verfahren“ liegen vor.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sind in diesem Bebauungsplanverfahren bewertet und berücksichtigt worden.

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

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist am 3. Februar 2015 vom Ortsamt West eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch durchgeführt worden.

Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

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

Im Rahmen dieses Planverfahrens ist am 12. Januar 2015 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

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

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich des Beirates Walle sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 97 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 30.04.2015 beschlossen, den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 97 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 26. Mai 2015 bis 26. Juni 2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegt. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt West Kenntnis zu nehmen.

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

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

- 5.1 Die Architektenkammer Bremen hat mit Schreiben vom 26. Juni 2015 Folgendes mitgeteilt:

„Auf der Grundlage der zur Stellungnahme vorgelegten Unterlagen kann das im Rahmen eines städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens entwickelte Vorhaben nicht abschließend beurteilt werden. Der Städtebauausschuss bittet insofern darum, die dem VEP zu Grunde gelegte Vorhabenplanung, den Unterlagen beizufügen. Im ersten Eindruck stellt sich insbesondere das Hochhausvorhaben als äußerst präsent in der Silhouette der Stadt am Fluss dar und es fällt schwer sich ein komplettes Bild zum Städtebau, der Höhe und der Auswirkungen auf den Standort in unmittelbarer räumlicher Nähe zum 23-geschossigen Wesertower zu machen. Wie auch beim Vorhabenplan 99 (Kühne und Nagel) hält die Architektenkammer für dieses wichtige Hochhausprojekt, zur Klärung des Gebäudevolumens und der Fassadengestaltung, einen Architekturwettbewerb für erforderlich.“

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

Die Vorhabenplanung ist im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sowie in der Einwohnerversammlung und im Fachausschuss Überseestadt des Beirates vom Vorhabenträger und dem Architekten vorgestellt worden. Insofern bestand für die Architektenkammer frühzeitig die Möglichkeit, die Planung zu beurteilen.

Auf einen Architekturwettbewerb wurde verzichtet, weil die Entwicklung der städtebaulichen Planung sowie der Architektur und Freiraumplanung in mehreren Runden fachlich durch ein interdisziplinär besetztes Gestaltungsgremium begleitet wurde. Im Ergebnis bestand unter allen Beteiligten ein Konsens über die Vorhabenplanung, so dass ein Wettbewerb nicht mehr erforderlich ist.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der Stellungnahme aus den vorgenannten Gründen nicht zu folgen.

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

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

## 5.2 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

## 6. Änderungen und Ergänzung des Planentwurfes nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung ist der Bebauungsplanentwurf geändert und ergänzt worden.

### 6.1 Änderung und Ergänzung des Planentwurfes

Der Planentwurf ist infolge einer veränderten architektonischen Konzeption des Hauses C wie folgt geändert worden:

In dem Planentwurf ist die zeichnerische Festsetzung eines festgelegten Bereichs für Ein- und Ausfahrten im Bereich des Hauses C herausgenommen worden. Die Streichung erfolgte aufgrund einer veränderten architektonischen Konzeption, die zunächst eine Tiefgaragenzufahrt mittig des Hauses C vorsah. Die aktuelle Planung der Vorhabenrätin sieht die Tiefgaragenzufahrt nun seitlich des Hauses C vor. Da eine seitliche Zufahrt die städtebauliche Konzeption nicht wesentlich ändert, sind die Planzeichnung und die textliche Festsetzung Nr. 8 entsprechend angepasst worden. Des Weiteren ist die Tiefgarage 0,5 m breiter geworden. Die zeichnerische Festsetzung der Flächen für die Umgrenzung von Tiefgaragen ist entsprechend angepasst worden.

Infolge eines Hinweises im Rahmen der Behördenbeteiligung ist der Plan wie folgt ergänzt worden:

Hinweis:

„Das Vorhandensein von Bodenkontaminationen kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Weiterhin ist im gesamten Plangebiet mit künstlichen Auffüllungen zu rechnen, die vereinzelt auch schadstoffhaltige Beimengungen (Bauschutt, Asche, Schlacke) enthalten können. Sofern Aushubmaterial als Abfall anfällt, ist dieser gemäß den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen und Abfällen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) bzw. im Einklang mit dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verwerten oder zu entsorgen.“

Der beigefügte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 16.06.2016) enthält die vorgenannten Änderungen.

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

### 6.2 Änderungen bzw. Ergänzungen der Begründung

Die Begründung ist infolge der Planergänzungen überarbeitet worden.

Aufgrund weiterer Hinweise im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde die Begründung wie folgt geändert bzw. ergänzt:

- Unter Punkt C 8) „Immissionsschutz – Belastung durch Gerüche“ wurde weiter ausgeführt, dass die Gerüche – insbesondere vor dem Hintergrund der bestehenden Gemengelage in der Überseestadt – als zumutbar bewertet werden und der Zulässigkeit von Gewerbenutzungen grundsätzlich nicht entgegenstehen.
- Unter Punkt C 10) „Klimaschutz“ wurde weiter ausgeführt, dass die Fernwärme einen wichtigen Beitrag zur Verringerung des Primärenergiebedarfs leistet und dass im Rahmen des Durchführungsvertrages der Anschluss der geplanten Bürogebäude an die Fernwärme verpflichtend vorgegeben wird.

Im Übrigen wurde die Begründung redaktionell überarbeitet.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 16.06.2016) enthält die vorgenannte Änderungen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der geänderten bzw. ergänzten Begründung (Bearbeitungsstand: 16.06.2016) zuzustimmen.

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

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 97 erfolgten Planänderungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden.

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

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

Die Planänderungen wurden mit den davon berührten Behörden und der Eigentümerin/Vorhabenträgerin einvernehmlich abgestimmt.

#### **B) Stellungnahme des Beirates**

Der Fachausschuss „Überseestadt“ des Stadtteilbeirats Walle stimmt dem Bebauungsplanentwurf zu.

Dem Ortsamt West wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.4 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

#### **C) Beschluss**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 97

für die Errichtung eines Bürohochhauses in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt, An der Reeperbahn/Auf der Muggenburg (Bearbeitungsstand: 16.06.2016) zu beschließen.

-----

Vorsitzender

-----

Senator



# Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 97

(Vorhaben und Erschließungsplan)

für die Errichtung eines Bürohochhauses in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt,

An der Reeperbahn/Auf der Muggenburg

(Bearbeitungsstand: 16.06.2016)

## A. Plangebiet

Das Plangebiet ist rd. 8.800 m<sup>2</sup> groß und liegt im Stadtteil Walle im Ortsteil Überseestadt. Es umfasst die Flurstücke Nr. 303/4, 313/195, 303/6, 313/245 sowie Teile der Flurstücke 303/7 und 313/259 (alle Flur 52, Gemarkung VR). Es umfasst auch einen Teil der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße "An der Reeperbahn". Dieser Teil wird im Sinne von § 12 Abs. 4 BauGB in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit einbezogen. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt

- im Norden/Nordosten durch die Straße "An der Reeperbahn",
- im Süden durch die Straße "Auf der Muggenburg" und
- im Westen durch das Grundstück "Auf der Muggenburg 9" (Teile des Flurstücks 303/7) mit dem Bürogebäude "Weinkontor".

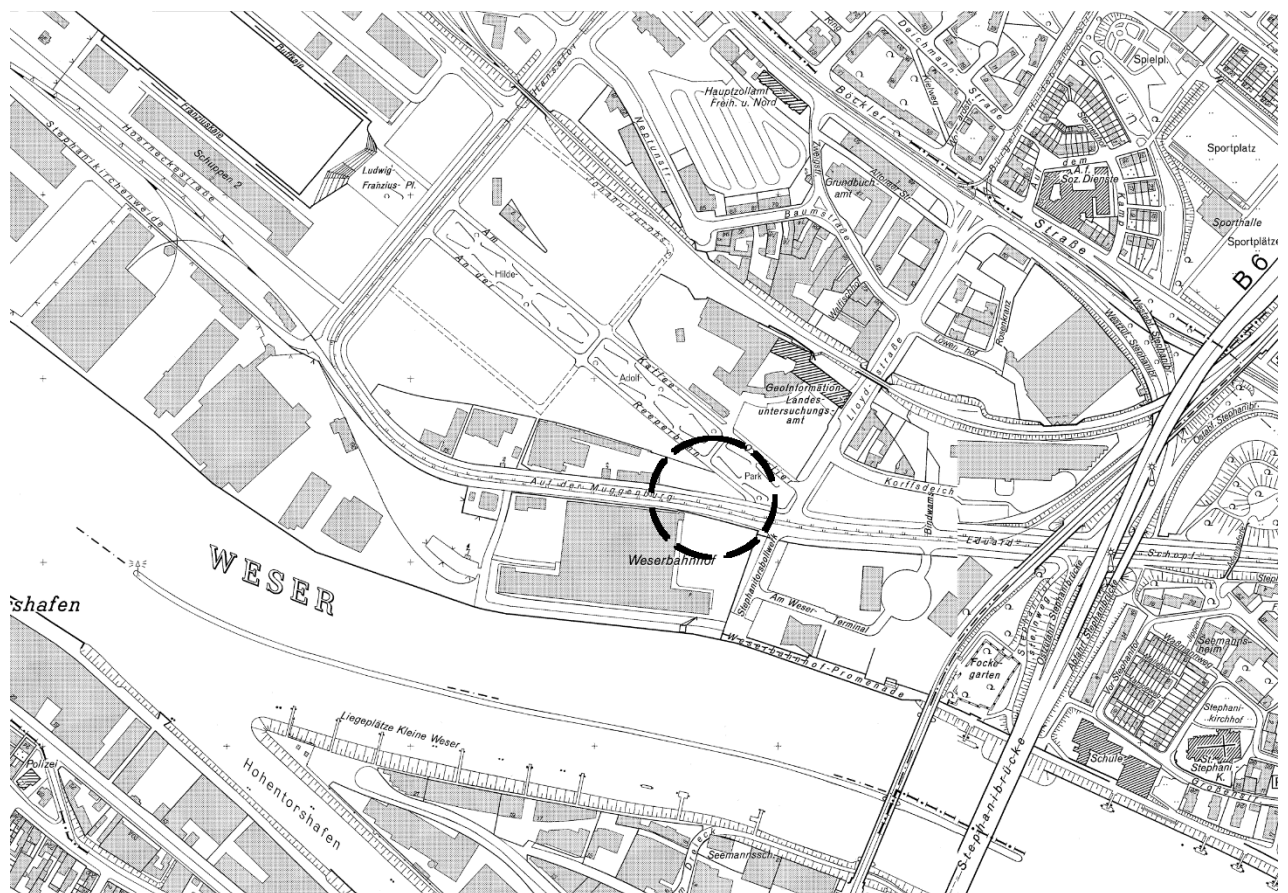


Abb. 1 Lageplan Plangebiet VEP 97 (Quelle: Geoinformation Bremen)

## **B. Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes**

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

Das ehemals havenwirtschaftlich genutzte Plangebiet stellt eine Brachfläche dar, die im Osten durch den spitzwinkligen Knotenpunkt der Straßen An der Reeperbahn und Auf der Muggenburg begrenzt wird. Die Fläche ist größtenteils versiegelt. Entlang der Straße Auf der Muggenburg stehen eingeschossige Gewerbebauten mit Lager- und Büroräumen. Der Randbereich zur Straße An der Reeperbahn ist durch Ruderalflur mit überwiegend Brombeersträuchern bewachsen.

Der Vorhabenbereich grenzt im Westen an das 1951 von den Architekten Wortmann & Schott aus Backstein erbaute Verwaltungs- und Speichergebäude des Importhandelshauses Reidemeister & Ulrichs, einem traditionsreichen Bremer Weinhandelsunternehmens, an. Das Gebäude wurde im Jahr 2013 unter Denkmalschutz gestellt (OBJ-Dok-Nr. 1990) und dient heute als Bürogebäude. Das Vorhaben entspricht dem denkmalrechtlichen Umgebungsschutz.

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Westlich des Weinkontors befinden sich Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude, so z.B. Produktionsstätten zur Herstellung von Schellack. Nördlich des Weinkontors besteht mit dem Gebäude Parkkontor ein Büroneubau mit fünf Geschossen. Nördlich der Straße An der Reeperbahn beginnt der Hilde-Adolf-Park, eine öffentliche Grünanlage, die das Plangebiet und auch das Kaffeequartier mit dem Europahafen und seinen vielfältigen Angeboten an Gastronomie, Dienstleistungen und kleinteiligen Einzelhandel verbindet. Der südwestliche Bereich zwischen der Straße Auf der Muggenburg und der Weser wird durch produzierendes Gewerbe bestimmt. Vis à vis zum geplanten Haus A an der östlichen Spitze des Plangebiets steht in rd. 200 m Entfernung der Wesertower mit seinen 23 Bürogeschossen.

### **2. Geltendes Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan der Stadtgemeinde Bremen stellt für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche dar. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 97 ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan 2399 für ein Gebiet in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt zwischen Hansator, An der Reeperbahn und Auf der Muggenburg aus dem Jahr 2012. Der Bebauungsplan 2399 setzt für den Planbereich des VEP 97 ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest. Es sind nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Lagerhäuser und -plätze sowie Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig. Als Einzelhandelsbetriebe sind nur Läden bis zu einer Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl 0,8 und eine Vorgabe der Gebäudehöhe von mind. 21 m bis max. 26,5 m über Normalnull (ü.NN) bestimmt. Dies entspricht Gebäudehöhen von 14 m bis 19,5 m, da das Plangebiet rd. 7 m ü.NN liegt.

### **3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans**

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf der an das Weinkontor nordöstlich anschließenden Brachfläche einen weiteren Bürostandort zu entwickeln. Das geplante Vorhaben besteht aus den Gebäudeteilen Haus A, Haus B und Haus C sowie einer Parkgarage. Das Haus A soll mit 13 Vollgeschossen als Bürohochhaus entwickelt werden. Es steht im Knotenpunktbereich der Straßen Auf der Muggenburg und An der Reeperbahn. Das Haus B schließt an das Bürohochhaus direkt an und bildet entlang der Straße Auf der Muggenburg mit fünf Vollgeschossen den Sockel des Hochhauses aus. Weiter westlich entlang der Straße Auf

der Muggenburg folgt die Parkgarage in einem Abstand von rd. 9 m zum Haus B, sie nimmt die Höhe der Traufkante von Haus B auf. Das Haus C reiht sich mit ebenfalls fünf Geschossen zwischen dem Bürohochhaus und dem bestehenden Gebäude Parkkontor ein und nimmt aufgrund der gleichen Geschossigkeit die Höhe des benachbarten Gebäudes auf. Es hält zu beiden Häusern einen Abstand und steht direkt am Hilde-Adolf-Park. Das Haus C soll als erstes Gebäude errichtet werden.

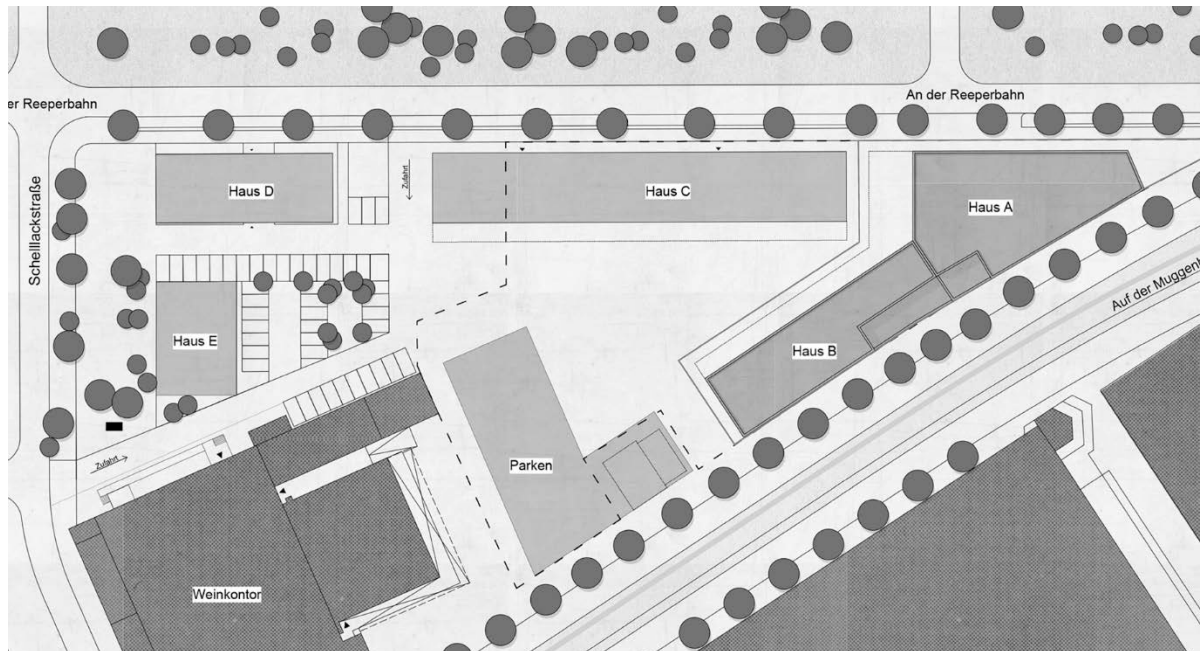


Abb. 2 Lageplan der Gebäude im Plangebiet (Quelle: Hilmes Lamprecht Architekten BDA)

Der Vorhabenbereich liegt zentral zwischen Europahafen und der Bremer Altstadt und bietet so gute Voraussetzungen zur Entwicklung eines markanten Gebäudes in Form eines Bürohochhauses im östlichen Bereich der Überseestadt. Mit den angrenzenden Nachbarschaften – u.a. der nordöstlich angrenzende Hilde-Adolf-Park und das südlich angrenzende gewerblich genutzte Areal, aber auch der Europahafen mit den großzügigen Außenraumanlagen, die umgebauten Speicher und Schuppen sowie die Neubauten für Dienstleistung, Gastronomie, Kultur und Wohnen – trägt das Vorhaben zu einer Erhöhung der Nutzungsdichte und somit auch zur weiteren Belebung der Überseestadt bei.

Die Zielsetzung des Bebauungsplans 2399, das Plangebiet zu einem hochwertigen Büro- und Dienstleistungsstandort mit einer hohen Arbeitsplatzdichte zu entwickeln, wird mit der Errichtung eines Bürohochhauses konsequent fortgeführt. Vorrangiges Ziel der Planung mit Errichtung eines dreizehngeschossigen Bürohochhauses im exponierten Eckbereich Auf der Muggenburg/An der Reeperbahn ist die Entwicklung einer städtebaulichen Dominante zur Formulierung einer angemessenen Eingangssituation zur östlichen Überseestadt aus Richtung Innenstadt. Die Höhe des Gebäudes orientiert sich an der Höhe des Hafenhochhauses. Der Wesertower bleibt als Landmarke ebenso wie der Landmarkt tower konkurrenzlos. Aufgrund der Höhenbegrenzung im Bebauungsplan 2399 von fünf plus zusätzlich zwei Geschossen in diesem Bereich kann das Vorhaben nicht aus dem geltenden Planungsrecht entwickelt werden. Daher soll dieses durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 97 geschaffen werden.

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße und der Überplanung einer bereits beplanten Fläche kann die Aufstellung auf Grundlage des § 13a BauGB ("Bebauungspläne der Innenentwicklung") erfolgen. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor: Das Plangebiet befindet sich in einem von Siedlungstätigkeit geprägten Gebiet der Stadt; die geplante Bebauung dient der Entwicklung von brachgefallenen Flächen und damit der Innenentwicklung des

Stadtquartiers. Die Planung ermöglicht eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) bzw. nach Landesgesetz erfordern und bereitet diese auch nicht vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Im Interesse einer beschleunigten Verwirklichung soll deshalb die Planaufstellung nach § 13a BauGB erfolgen. Das Vorhaben dient der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in angemessener Weise.

## **C. Planinhalt**

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

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 97 wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Auf den bisher unbebauten Flächen sollen neue Bürogebäude entstehen, die sich an die westlich angrenzende, bereits realisierte Bebauung mit Bürogebäuden anschließen. Die Zielsetzung der Ansiedlung von Bürogebäuden für z.B. Dienstleistungsunternehmen resultiert zum einen aus der attraktiven Lage am Knotenpunkt An der Reeperbahn/Auf der Muggenburg mit Zugang zum Hilde-Adolf-Park und zum anderen aus der räumlichen Nähe zum Mischgebiet nördlich des Hilde-Adolf-Parks. So muss das neue Gewerbe im Plangebiet Rücksicht auf das schutzbedürftigere Wohnen in der Umgebung nehmen. Vor diesem Hintergrund sind in dem Plangebiet auch nur Anlagen und Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Diese Einschränkung der gewerblichen Nutzung ist zulässig, da es in Bremen andere Gewerbegebiete gibt, die keinen Nutzungseinschränkungen unterliegen. Dies ist z.B. der Bereich rund um den Holz- und Fabrikenhafen in der Überseestadt. Weitere Gebiete ohne Einschränkungen innerhalb der Stadtgemeinde Bremen sind z.B. das Gewerbegebiet am Hemelinger Kreuz (Bebauungsplan 2135), der Bremer Industriepark oder das Güterverkehrszentrum (Bebauungsplan 1984).

In dem Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auch nicht ausnahmsweise zulässig. Diese Festsetzung wurde getroffen, da seitens der Vorhabenträgerin an diesem Standort ausschließlich gewerbliche Nutzungen realisiert werden sollen.

Im Sinne der Zielsetzung, einen attraktiven Bürostandort mit einer hohen Arbeitsplatzdichte zu schaffen, werden für das Plangebiet weitere gewerbliche Nutzungen ausgeschlossen. So sind Tankstellen, Lagerhäuser, Lagerplätze, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Tankstellen, Lagerhäuser und Lagerplätze sind flächenintensive Nutzungen, die sich nicht in die kleinteilige Gliederung des Plangebietes einfügen und für die in den bremischen Gewerbegebieten andere Standorte vorgesehen sind. Der Ausschluss von Lagerhäusern und Lagerplätzen bedeutet allerdings nicht, dass jegliche Lagerung von Produkten und Waren unzulässig wäre. Es geht vielmehr allein um den Ausschluss von Nutzungen, die ausschließlich Lagerhäuser und Lagerplätze im Sinne der BauNVO beinhalten.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten dient der Vermeidung von so genannten Trading-down-Effekten und Nutzungskonflikten. Vergnügungsstätten, wie z.B. Spielhallen, Nachtbars, Striptease-Lokale etc. können sich nachteilig auf die Gebietsentwicklung auswirken. Die mit dem Betrieb von Vergnügungsstätten erfahrungsgemäß einhergehenden Störfaktoren können zur Abwertung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums führen und damit negative Ausstrahlungseffekte auf die Umgebung auslösen. Darüber hinaus sollen in benachbarten Bereichen, d.h. nördlich des Hilde-Adolf-Parks, auch Wohnnutzungen ermög-

licht werden. Vor allem Vergnügungsstätten würden diese empfindlichen Nutzungen stören. Dafür sind Vergnügungsstätten in dem östlich angrenzenden Gewerbegebiet an der Eduard-Schopf-Allee / Am Weser-Terminal allgemein zulässig.

In dem Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, denn die gewerblichen Bauflächen sollen vornehmlich Dienstleistungsbetrieben vorgehalten werden. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben dient auch der Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen im Stadtteil Walle. Ohne diesen Ausschluss wären Einzelhandelsbetriebe, die gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO unter der angenommenen Schwelle zur Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche liegen, allgemein zulässig. Dies könnten z.B. Lebensmittel-, Drogerie- oder auch Textileinzelhandelsbetriebe sein. Diese sollen jedoch gemäß des Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzepts der Stadt Bremen auf die Bremer Innenstadt, die Stadtteilzentren und die Nahversorgungszentren konzentriert werden. Außerhalb der Zentren soll es zwar auch eine wohnortnahe Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs geben, dafür fehlt es hier jedoch an einer entsprechenden Wohnbevölkerung im unmittelbaren Umfeld. In Bezug auf das Plangebiet könnte eine Ansiedlung der oben genannten Einzelhandelsgeschäfte negative Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum Walle haben. Dies soll mit der Festsetzung zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben verhindert werden.

Ausgenommen von diesem Ausschluss sind für das Gewerbegebiet mit der Gliederungsstufe GE 1 Läden mit einer Verkaufsfläche von bis zu 300 m<sup>2</sup>. Läden in dieser Größenordnung kennzeichnen in der Überseestadt kleinteilige Betriebstypen, die der Nahversorgung des unmittelbaren Nahbereichs dienen – so genannte "Nachbarschaftsläden" – oder kleinflächige Fachläden mit sonstigen Warensortimenten. Diese Einzelhandelsläden können neben dem nahversorgungsrelevanten Spektrum weitgefächerte Sortimente unterschiedlicher Waren anbieten. So können im Plangebiet auch Läden mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden. Kennzeichnend ist der kleinflächige Einzelhandelsbesatz mit einer breiten Mischung unterschiedlicher Sortimente. Aufgrund dieser Betriebstypenfestsetzung kann eine die zentralen Bereiche der Überseestadt belebende, kleinteilige Einzelhandelsstruktur entwickelt werden, wie es sie in Teilen schon am Europahafen in den so genannten Porthäusern der Konsul-Smidt-Straße gibt. Es handelt sich hier um Fachläden mit besonderen Warensortimenten, wie z.B. Bekleidung, Geschenkartikel, Schmuck, Nahrungs- und Genussmittel usw.

Die differenzierte Regelung zur Zulässigkeit von Einzelhandel im Gewerbegebiet GE 1 ist gerechtfertigt aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage. So stellt dieser Teil des Plangebiets ein Bindeglied zwischen den Quartieren um den Europahafen und um den Weser Tower an der Eduard-Schopf-Allee dar. Vor allem die zentrale Lage An der Reeperbahn entlang des Hilde-Adolf-Parks bietet optimale Voraussetzungen zur Entwicklung einer vitalen Erdgeschosszone, die durch Einzelhandelsläden, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe belebt werden soll. Darüber hinaus bildet die geplante bauliche Dichte des Gewerbegebiets den Rahmen, um für Läden genügend einzelhandelsrelevante Kaufkraft zu aktivieren. Die Regelung bietet die Voraussetzung, um für die im Gebiet und in der Umgebung arbeitenden Menschen arbeitsortnah Waren in Läden bis zu 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche anzubieten, die z.B. dem kurzfristigen täglichen Bedarf dienen (z.B. Lebensmittel und Getränke). Dabei liegt die Verkaufsfläche mit bis zu 300 m<sup>2</sup> deutlich unterhalb der Schwelle zum großflächigen Einzelhandel.

In dem Gewerbegebiet mit der Gliederungsstufe GE 2 gelten die gleichen Festsetzungen wie in GE 1, lediglich Läden mit einer Verkaufsfläche von bis zu 300 m<sup>2</sup> sind nicht zulässig.

Da im Bebauungsplan ein Baugebiet gemäß Baunutzungsverordnung allgemein festgesetzt wird, ist in der textlichen Festsetzung Nr. 2 im Sinne von § 12 Abs. 3a BauGB geregelt,

dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie Mindest- und maximale Gebäudehöhen festgesetzt. Entsprechend der Obergrenze der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird für das Gewerbegebiet eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird eine Nutzungsdichte angestrebt, wie sie auch im Ursprungsbebauungsplan 2399 für das Plangebiet vorgesehen war. Die GRZ 0,8 sichert eine ausreichende Bebauungsdichte für das Vorhaben.

Die Volumenbegrenzung der Baukörper erfolgt über die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe sowie von Baukörperfestsetzungen mittels Baulinien und Baugrenzen. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) und Baumassenzahl (BMZ) werden nicht festgesetzt. Rechnerisch wird in dem Gewerbegebiet die zulässige Obergrenze der BMZ gem. § 17 Abs. 1 BauNVO von 10,0 bei voller Ausnutzung der Gebäudehöhen und der GRZ um rd. 50 % überschritten. Mit der Errichtung eines Bürohochhauses mit 13 Vollgeschossen wäre auch die Obergrenze der zulässigen GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO von 2,4 nicht einzuhalten.

Die Überschreitung begründet sich in der Zielsetzung der Schaffung einer hohen Arbeitsplatzdichte im Plangebiet mit zwei Bürogebäuden und einer Parkgarage mit Gebäudehöhen von bis zu 20 m und einem Bürohochhaus mit einer Höhe von bis zu 50 m. Diese Höhenfestsetzungen sind Ergebnis eines städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens, in dem aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage des Plangebiets in der östlichen Überseestadt am Beginn des Hilde-Adolf-Parks ein Hochhaus die Eingangssituation betonen soll. Zudem kann mit einem Bürohochhaus das Ziel der Schaffung einer hohen Arbeitsplatzdichte in der Überseestadt erreicht werden.

Die Überschreitungen der BMZ-Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird durch den Umstand ausgeglichen, dass es innerhalb des Plangebietes sowie in seinem Umfeld verschiedene Freiflächen gibt. So wird der Freibereich zwischen den Bürogebäuden landschaftsgärtnerisch mit Aufenthaltsmöglichkeiten für die Nutzer des neuen Bürostandes gestaltet. In unmittelbarer Nachbarschaft südlich des Plangebietes gleicht die Weser mit ihren Uferpromenaden die hohe Verdichtung aus. Darüber hinaus werden in der direkten Nachbarschaft durch den Hilde-Adolf-Park öffentliche Grünflächen angeboten, die auch zur Erholung der im Plangebiet arbeitenden Menschen dienen. Eine Beeinträchtigung der Arbeitsverhältnisse, der Bedürfnisse des Verkehrs oder nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung hinsichtlich gesunder Arbeitsverhältnisse ist gewährleistet, da sämtliche Abstandsflächen gemäß Bauordnungsrecht eingehalten werden. Den Belangen des Bodenschutzes wird unter Berücksichtigung dieser besonderen Situation hinreichend Rechnung getragen. Durch die hohe bauliche Dichte entlang der Straßenkanten und den begrünten Innenhof sind eine geringe Flächeninanspruchnahme und damit ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Die im Plangebiet vorgegebenen Mindesthöhen von 24 m bzw. 54 m über Normalnull (ü.NN) und maximalen Höhen von 27 m bzw. 57 m ü.NN für das Bürohochhaus entsprechen der städtebaulichen Zielsetzung der Schaffung einer hohen Dichte in der Überseestadt zwischen dem Kaffeequartier und der Weser. Da die Bezugshöhe ü.NN im Plangebiet bei rd. 7 m liegt, können entlang der Straßen An der Reeperbahn und Auf der Muggenburg Gebäude in einer Höhe von 17 m bis 20 m entstehen. Mit diesen Gebäudehöhen werden die Raumkanten der Straßen durch fünf- bis sechsgeschossige Bürobauten gefasst. Diese

Gebäudehöhe stellt innerhalb und außerhalb des Plangebiets in der Überseestadt den vorherrschenden Grundpegel dar. Auch erhält der Hilde-Adolf-Park als öffentlicher Park eine räumliche Fassung, die seine lineare Struktur als Verbindung zwischen Kaffeequartier und Europahafen stärkt.

Im spitzwinkligen Knotenpunktbereich der Straßen Auf der Muggenburg und An der Reeperbahn soll die Möglichkeit gegeben werden, auch ein höheres Gebäude zu errichten. Im Ergebnis des städtebaulich-hochbaulichen Gestaltungsgremiums zur Bebauung dieser Ecksituation wurde eine bis zu 13-geschossige Bebauung für städtebaulich sinnvoll erachtet. So beträgt hier die minimale Gebäudehöhe 54 m ü.NN und die maximale Gebäudehöhe 57 m ü.NN, so dass ein rd. 50 m hohes Gebäude gebaut werden kann. Innerhalb des gestaffelten Höhenkonzeptes der Überseestadt wird damit die Höhe des Hafenhochhauses wiederholt und als kleine Höhendominante eingeführt.

Um auf den Dächern der Gebäude untergeordnete technische Aufbauten und Treppenausstiege errichten zu können, kann eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe der baulichen Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden. Die Ausnahmeregelung hat zur Bedingung, dass die Aufbauten und Treppenausstiege die maximal zulässige Gebäudehöhe um nicht mehr als 2,0 m überschreiten und sie mindestens 2,5 m von der Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses Abstand halten. Dies gilt auch für Solaranlagen. Soweit Solaranlagen die zulässige Höhe um nicht mehr als 1,0 m überschreiten, kann ein Abstand von der Gebäudeaußenkante von 1,0 m zugelassen werden, da die Solaranlagen bei dieser niedrigeren Höhe das Stadtbild nicht negativ beeinflussen. Für Brüstungen und Geländer kann der Abstand von den Gebäudeaußenkanten ausnahmsweise reduziert werden, wenn die Abweichung das Stadtbild nicht negativ beeinträchtigt.

Um der besonderen städtebaulichen Situation der Bebauung am Hilde-Adolf-Park sowie im Knotenpunktbereich An der Muggenburg gerecht zu werden, wird eine Mindesthöhe für das Erdgeschoss festgesetzt. So muss die Fußbodenoberkante des 1. Obergeschosses mindestens 4,2 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen. Diese Regelung gilt nicht für Garagen, da in diesen den Erdgeschosszonen keine besondere Funktion zukommt.

### **3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien**

Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Für diese gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden können und dass eine Grenzbebauung gestattet werden kann, ohne dass von dem Nachbargrundstück heran gebaut werden muss. Diese Festsetzung ist erforderlich, da die städtebauliche Konzeption für das Plangebiet keine Grenzbebauung vorsieht, jedoch Gebäude in einer Länge von mehr als 50 m entstehen sollen. Dies lässt sich nur über die Festsetzung einer abweichenden Bauweise regeln.

Zur Sicherung der städtebaulichen Konzeption mit einer straßenbegleitenden und im Knotenpunktbereich spitzwinkligen Bebauung werden Baukörperfestsetzungen aus Baulinien und Baugrenzen getroffen. Die Baulinien sichern die Bildung straßenbegleitender Raumkanten sowie die Formulierung der Eckbebauung. Sie sind somit aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich. Die seitlichen Baulinien haben bei einer zwingenden Gebäudehöhe mit Mindest- und Höchtfestsetzung den Vorrang vor den Abstandsflächen nach Bauordnungsrecht, wodurch die baulichen Zäsuren zwischen den straßenbegleitenden Gebäuden An der Reeperbahn im Verhältnis zu dem Hochpunkt ausgewogen rhythmisiert werden.

Um von den Vorgaben einer zwingenden Bebauung auf der Baulinie über alle Geschosse hinweg abweichen und Rücksprünge im Sinne einer Gliederung der Gebäudefassaden ermöglichen zu können, enthält der Bebauungsplan Regelungen zum Zurücktreten von der

Baulinie für untergeordnete Bauteile. So kann entsprechend der architektonischen Konzeption der Vorhabenplanung für das oberste Vollgeschoss eines jeden Gebäudes ein Zurücktreten von Gebäudeteilen gegenüber der straßenseitigen Baulinie von bis zu 5 m Tiefe und zwei Fünftel der Gebäudelänge ausnahmsweise zugelassen werden. Zudem kann ein Zurücktreten von der Baulinie für die ersten beiden Geschossebenen zur Ausbildung von Arkaden entlang der Straße An der Reeperbahn ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Abweichung für die Arkadenausbildung auf eine Tiefe von 3 m und eine Länge von 13 m begrenzt ist.

Nebenanlagen, soweit sie Gebäude im Sinne der BremLBO sind, sowie Standorte für Abfallentsorgung sind auf den Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baulinie nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung soll einer Beeinträchtigung des Ortsbildes und Straßenraums zwischen den Gebäuden und dem öffentlichen Raum durch z.B. Müllsammelbehälter, Abstellräume, etc. verhindert werden.

#### **4. Verkehrliche Erschließung, Stellplätze**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straßen Auf der Muggenburg und An der Reeperbahn. Um das Stadtbild entlang der Straße Auf der Muggenburg durch eine straßenbegleitende Bebauung zu sichern, werden die Zufahrtsmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge begrenzt. Es wird nur eine Zufahrt zum Plangebiet ermöglicht. Diese führt seitlich zur Parkgarage, die über mehrere Vollgeschosse verfügt und auch Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche anbieten kann. Es besteht auch die Möglichkeit, von der Parkgarage aus unterirdisch zu den Häusern A und B des Plangebietes zu gelangen. So können über eine Zufahrt auch Tiefgaragenstellplätze in den Untergeschossen der Neubauten angeboten werden. Das Haus C wird über die Straße An der Reeperbahn erschlossen. Das Haus C soll eine eigene Tiefgarage unter dem Gebäude erhalten.

Um im Plangebiet ein geordnetes Abstellen von Kraftfahrzeugen zu erreichen, sind Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen zulässig. Da die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baulinien und Baugrenzen auch für unterirdische bauliche Anlagen und somit auch für Tiefgaragen gilt, kann für den Fall, dass die Tiefgaragen vergrößert werden sollen, eine Abweichung von den Baulinien und Baugrenzen straßenseitig bzw. im Innenhof ausnahmsweise um jeweils bis zu 3 m zugelassen werden. Ebenerdige Stellplätze sind im Plangebiet außerhalb von Garagen und Tiefgaragen ausgeschlossen. Durch die Beschränkung soll eine qualitätsvolle Gestaltung und Bepflanzung des Innenhofes gesichert bleiben. Vor diesem Hintergrund wird auch festgesetzt, dass Tiefgaragen vollständig unterirdisch anzulegen sind. Ein Überschreiten der Oberkante der Tiefgarage gegenüber der angrenzenden Verkehrsfläche (Gehweg) bzw. Geländeoberkante (Innenhof) ist unzulässig. Mit dieser Festsetzung wird eine ebenerdige Gebäudeerschließung von der Straße aus vorgesehen. Zudem erhält der begrünte Innenhof zwischen den Gebäuden eine höhere Raumqualität, wenn keine Gebäudeteile der Tiefgarage aus der Erde herausragen.

Fahrradabstellplätze sind in die Gebäude zu integrieren oder ebenfalls unterirdisch unterzubringen. Diese Regelung soll ein wildes Abstellen von Fahrrädern in dem landschaftsplanerisch gestalteten Innenhof verhindern. Ausnahmsweise können Besucherfahrradabstellplätze an maximal fünf Standorten auf dem Grundstück zu je höchstens sechs Fahrrädern zugelassen werden.

Das Plangebiet ist sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Eine Haltestelle der BSAG-Straßenbahnlinie 3 und Buslinie 20 besteht im Kreuzungsbereich der Straßen Auf der Muggenburg/An der Reeperbahn. Die Bahnlinie verläuft vom Stadtzentrum



(über Brill und Domsheide) kommend über die Eduard-Schopf-Allee, Auf der Muggenburg, Hansator, Nordstraße bis zum Straßenbahnbetriebshof Gröpelingen.

## 7. Entwässerung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die bestehende Kanalisation angeschlossen werden. In der Straße An der Reeperbahn besteht ein Trennsystem von Schmutz- und Regenwasser und in der Straße Auf der Muggenburg liegt ein Mischwasserkanal mit zusätzlichem Regenwasserkanal. Letzterer entwässert in die Weser. Die Kapazitäten sind ausreichend, um das Vorhaben anschließen zu können. Eine Versickerung des Regenwassers ist aufgrund der hohen baulichen Verdichtung in dem Gewerbegebiet nicht möglich.

## 8. Immissionsschutz

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Als Auftrag aus dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (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 für den Schutz von GE-Gebieten ausgegangen werden:

tagsüber (6-22 h): 65 dB(A)

nachts (22-6 h): 55/50 dB(A) (*der niedrigere Werte gilt für Industrie-/Gewerbe-/Freizeitlärm*)

Das Plangebiet ist von Gewerbe-, Industrie- und Hafennutzungen umgeben, von denen wesentliche Lärmbelastungen zu erwarten sind. Zur Beurteilung der Belastungen wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 2399 schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Da sich die Immissionssituation seit der Aufstellung des Bebauungsplanes 2399 nicht verschlechtert hat, wird auf die bestehenden Untersuchungen zum Bebauungsplan 2399 zurückgegriffen.

Die schalltechnischen Gutachten beinhalten eine Lärmprognose auf der Grundlage der nach geltendem Planungsrecht maximal zu erwartenden Schalleistungspegel, wobei für Industrie- und Hafenumschlagsgebiete von einem 24-Stunden-Betrieb ausgegangen wurde. Die Immissionsbelastungen innerhalb des Plangebiets stellen sich wie folgt dar:

### Beurteilung der Lärmimmissionen durch Gewerbe und Industrie

Bei den Schallpegelberechnungen wurden flächenbezogene Schalleistungspegel für die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen im Plangebiet sowie für die Gewerbe-, Industrie- und Hafennutzungen außerhalb des Plangebiets zu Grunde gelegt. Die Gewerbeimmissionen liegen in der Nacht im Bereich nördlich der Straße Auf der Muggenburg bei über 57 dB(A) und auf den Flächen südlich des Hilde-Adolf-Parks bei über 55 dB(A). Die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Richtwerte der TA Lärm werden somit überschritten.

Am Tag liegen die Werte für Gewerbelärm bei über 60 dB(A) und auf den Flächen direkt an der Straße Auf der Muggenburg bei über 65 dB(A). Dies betrifft allerdings nur den Bereich des Gewerbegebiets, der für eine Parkgarage vorgesehen ist. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tage für die geplanten Büronutzungen eingehalten.

### Beurteilung der Lärmimmissionen durch Verkehr

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

lich im Randbereich der Flächen an den Straßen Auf der Muggenburg und Hansator werden in der Nacht Werte von über 59 dB(A) prognostiziert, ansonsten liegen die Belastungen bei unter 47 dB(A). Somit werden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung von 59 dB(A) für Teile des Gewerbegebiets in der Nacht überschritten. Am Tag liegen die Werte größtenteils unter 57 dB(A), zum Teil betragen sie 64 dB(A). Folglich werden die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung von 69 dB(A) am Tag eingehalten.

Da in dem Plangebiet keine Wohnungen, auch nicht für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, zulässig sind und die vorhabenbezogene Planung sich auf Büronutzungen bezieht, sind keine Schallimmissionskonflikte zu erwarten.

#### Belastungen durch Gerüche

Für die Ermittlung und Bewertung von Geruchsbelästigungen bestehen keine gesetzlichen oder anderweitig rechtlich konkretisierenden Festlegungen. Eine Beurteilungshilfe für die Ermittlung und Bewertung der Erheblichkeit von Geruchsimmissionen bietet allerdings die Geruchsimmissionsrichtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz GIRL, die im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 2399 als Anhalt herangezogen wurde. Zur Einschätzung der vorhandenen Luftqualität im Hinblick auf Gerüche wurden in den Jahren 2005 und 2006 Geruchsimmissionen ermittelt, die auch den Planbereich betrafen. Im Gutachten wurde die vorhandene Belastung anhand von Kenngrößen für Beurteilungsflächen bewertet. Die ermittelten Kennwerte (Kenngröße IV, d. h. vorhandene Immissionswerte) betragen, ausgehend vom westlichen Teil des Plangebiets des Bebauungsplanes 2399 Richtung Ost 0,19 / 0,21 / 0,25 / 0,27 / 0,25. In der GIRL werden zur Beurteilung der Erheblichkeit einer Geruchsbelästigung Immissionswerte (IW) als Maßstab für höchstzulässige Geruchsimmissionen genannt. Für Gewerbe-/Industriegebiete ist ein IW 0,15 festgelegt. Bei diesem IW handelt es sich um relative Häufigkeiten der Geruchsstunden eines Jahres. So bedeutet z. B. IW 0,15, dass in 15 % der Jahresstunden anlagenspezifische Gerüche eindeutig wahrnehmbar sind.

Nach dem o. g. Beurteilungsmaßstab für eine Regelfallprüfung der GIRL werden im Plangebiet die Immissionswerte für Gewerbegebiete überschritten. In den Geruchsgutachten wurde auch eine anlagenbezogene Zuordnung der Geruchsereignisse vorgenommen. Dabei konnte festgestellt werden, dass ein Schwerpunkt der Geruchsereignisse im Plangebiet auf Cerealien- und Brauereigerüchen liegt. Die ermittelten Überschreitungen der Immissionswerte der GIRL im Bebauungsplangebiet, die in vergleichbarer Größenordnung auch andere bereits vorhandene Gewerbenutzungen aufgrund derselben Emissionsquellen betreffen, geben keine Hinweise auf eine Gefährdung gesunder Arbeitsverhältnisse und sind im Rahmen der Abwägung als vertretbar anzusehen. Aufgrund des Bestandsschutzes der Betriebe in der Überseestadt ist traditionell mit Gerüchen zu rechnen und den künftigen Nutzern des Gebiets zuzumuten. Eine begrenzte Überschreitung der Immissionswerte der GIRL ist unter Berücksichtigung der mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele daher vertretbar. Im Rahmen der gebotenen planerischen Abwägung erscheint in dem vorliegenden Fall ein Heraufsetzen der Zumutbarkeitsschwelle für die Beurteilung, ob erhebliche und unzumutbare Belästigungen im Sinne des BImSchG und auch des Städtebaurechts vorliegen, gerechtfertigt. So ist im Ergebnis festzuhalten, dass die Gerüche – insbesondere vor dem Hintergrund der bestehenden Gemengelage in der Überseestadt – als zumutbar bewertet werden und der Zulässigkeit von Gewerbenutzungen grundsätzlich nicht entgegenstehen. Eine Verallgemeinerung für andere durch Gerüche belastete Gebiete lässt sich hieraus jedoch nicht ableiten.

## 9. Örtliche Bauvorschriften (nach § 85 BremLBO)

Im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt, die dem Schutz des Stadtbildes dienen und sich auf die Installation von Werbeanlagen sowie auf die Gestaltung der Dächer und des Außenraums beziehen.

Werbeanlagen sind im Plangebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur als untergeordnetes Element ausgeführt werden. Freistehende Werbeanlagen müssen sich der Bebauung deutlich unterordnen und dürfen nur ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, sofern sie in der Fläche nicht mehr als 2 m<sup>2</sup> umfassen und stadträumlich verträglich sind. Oberhalb der Gebäudekante sind Werbeanlagen unzulässig. Mit der Regulierung der Anbringung von Werbeanlagen soll einem ungeordneten Anbringen von Schildern und Tafeln aufgrund der besonderen Lage am Hilde-Adolf-Park entgegengewirkt werden. Weitergehende Regelungen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Zur Schaffung einer homogenen Dachlandschaft, die sich in die bauliche Umgebung einfügt, sind in dem Plangebiet nur Flachdächer zulässig.

Da die Gebäude dicht an den öffentlichen Verkehrswegen stehen, sind Zäune als Einfriedungen aus gestalterischen Gründen unzulässig.

## 10. Klimaschutz

Das Plangebiet kann an die Fernwärmeversorgung der Überseestadt angeschlossen werden. Die Fernwärme leistet einen wichtigen Beitrag zur Verringerung des Primärenergiebedarfs. Im Rahmen des Durchführungsvertrages wird der Anschluss der geplanten Bürogebäude an die Fernwärme verpflichtend vorgegeben.

Um den Einsatz erneuerbarer Energien zu fördern, wird durch die textliche Festsetzung Nr. 17 bestimmt, dass bei der Errichtung von Gebäuden die tragenden Konstruktionen der Dachflächen statisch so auszubilden sind, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie möglich ist.

## 11. Kampfmittel, Altlasten, archäologische Bodenfundstellen

Im Plangebiet muss mit Kampfmitteln gerechnet werden. Nach § 5 des Kampfmittelgesetzes ist der Eigentümer einer Verdachtsfläche beim Eingriff in den Baugrund, vor dem Auffüllen von Flächen sowie vor der Errichtung baulicher Anlagen verpflichtet, ein geeignetes Unternehmen mit der Sondierung der Verdachtsfläche nach näherer Bestimmung durch die Polizei Bremen – Kampfmittelräumdienst – zu beauftragen. Näheres hierzu regelt der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Im ehemals als Seifenfabrik und Weingroßhandel genutzten Plangebiet wurden eine historische Recherche und technische Untersuchungen durchgeführt. Diese ergaben weder nutzungsspezifische noch sonstige relevante Verunreinigungen. Auf die auch in den übrigen Hafengebieten vorhandenen Auffüllungen wird im Plan wie folgt hingewiesen:

Wegen des Stichprobencharakters der durchgeführten Untersuchungen kann das Vorhandensein von Bodenkontaminationen nicht ausgeschlossen werden. Weiterhin ist im gesamten Plangebiet mit künstlichen Auffüllungen zu rechnen, die vereinzelt auch schadstoffhaltige Beimengungen (Bauschutt, Asche, Schlacke) enthalten können.

Sofern Aushubmaterial als Abfall anfällt, ist dieser gemäß den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen und Abfällen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) bzw. im Einklang mit dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verwerten oder zu entsorgen.

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

#### **D. Umweltbelange**

Wie unter B. 3. beschrieben, liegen die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans als Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB vor. In einem solchen Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung von Umweltbelangen abgesehen werden. Vor diesem Hintergrund wird auf die förmliche Umweltprüfung verzichtet. Der Verzicht begründet sich auch darin, dass mit Aufstellung des Bebauungsplanes 2339 im Jahr 2012 eine Umweltprüfung durchgeführt wurde. Gleichwohl sind die für das Vorhaben relevanten Umweltbelange bewertet worden.

Das Plangebiet ist bereits gewerblich genutzt worden und in weiten Teilen durch Betonplatten und Asphalt versiegelt. Nur an den Rändern bestehen Ruderalflure aus Brombeersträuchern und jungem Baumbewuchs. Bäume, die unter die Baumschutzverordnung Bremen fallen, stehen im Plangebiet nicht. Die Vegetation hat keine Bedeutung für geschützte Vogel- oder Fledermausarten. In den bestehenden eingeschossigen Schuppen sind nach einer Begehung keine Hinweise auf Quartiere von Fledermäusen gefunden worden. Gewässer bestehen im Plangebiet nicht. Mit der Entwicklung eines begrünten Innenhofes erfolgt zukünftig eine Entsiegelung des Plangebietes mit der Schaffung von Grünflächen, die so noch nicht im Plangebiet bestehen.

#### **E. Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung**

##### **1. Finanzielle Auswirkungen**

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt aufgrund des Durchführungsvertrages die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

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 Büronutzungen richten sich gleichermaßen an Frauen und Männer. Durch das Vorhaben sind daher grundsätzlich keine geschlechterspezifischen Auswirkungen zu erwarten. Die Erhöhung der Arbeitsplatzdichte durch ein Bürohochhaus führt zu einer Belebung der östlichen Überseestadt und somit auch zu einer besseren sozialen Kontrolle der öffentlichen Freiräume, wie z.B. dem Hilde-Adolf-Park.

Für Entwurf und Aufstellung:

BPW baumgart+partner

Bremen, den

.....

Büroinhaber

Für die Vorhabenträgerin:

Justus Grosse Projektentwicklung GmbH

Bremen, den

.....

Geschäftsführer