

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 132
(zugleich Vorhaben und Erschließungsplan)
für die Errichtung eines Wohngebäudes in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt an der
Konsul-Smidt-Straße, nordwestlich des Schuppen 3

(Bearbeitungsstand: 12.12.2017)

- **Planaufstellungsbeschluss**
- **Öffentliche Auslegung**

I. Sachdarstellung

A) Problem

Die Kontorhaus KSS GmbH (Vorhabenträgerin) beabsichtigt, auf dem bislang un bebauten Vorhabengrundstück die Errichtung eines Gebäudes mit rd. 58 Zwei- und Dreizimmerwohnungen sowie zwei Gewerbeeinheiten. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2381, der im Jahr 2008 in Kraft getreten ist. Dieser setzt ein Mischgebiet fest, in dem an dieser Stelle allerdings keine Wohnnutzungen zulässig sind. Da die Nachfrage nach Wohnraum zur Zeit stärker ist als die nach Büroflächen, strebt die Vorhabenträgerin an, das Grundstück überwiegend zur Schaffung von Wohnraum zu entwickeln. Kleinere Gewerbeeinheiten sollen die Wohnfunktion an dieser urbanen Stelle unterstützen. Angesichts des kleinräumigen Nutzungsgefüges in der direkten Umgebung des Standortes korrespondiert eine wohnbauliche Nutzung an dieser Stelle gut mit den Entwicklungszielen der Überseestadt, nach denen die Entwicklung von Wohnnutzung überall dort erfolgen soll, wo diese unter Immissions Gesichtspunkten möglich ist.

Das Planungsziel kann jedoch aufgrund des bisher entgegenstehenden Planungsrechts nicht erreicht werden.

B) Lösung

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

Zum Planinhalt

Es wird auf den anliegenden Planentwurf und den Text der Begründung verwiesen.
Zum Verfahren nach dem BauGB

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft wird gebeten, einen Planaufstellungsbeschluss zu fassen. Auf den entsprechenden Beschlussvorschlag unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

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

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 132 ist am 13. September 2017 vom Ortsamt West eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Das Protokoll der Einwohnerversammlung ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Auf den Inhalt wird verwiesen. Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde eine schriftliche Stellungnahme vorgebracht. Diese ist in der Anlage zum Bericht der Deputation (Entwurf) aufgeführt; hierauf wird verwiesen.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 132 ist am 22.06.2017 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 § 4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sollen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 132 gleichzeitig durchgeführt werden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft wird nach der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs im Rahmen der Behandlung der anlässlich der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen auch über das Ergebnis der Trägerbeteiligung unterrichtet.

5. Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 132 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) aufgestellt werden.

Der zur Aufstellung vorgesehene Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung einer ehemaligen Hafensfläche in der Überseestadt. Es handelt sich insoweit um eine Maßnahme der Innenentwicklung mit einer überbaubaren Grundstücksfläche von weniger als 2 ha. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben, insbesondere da das Gebiet ringsum von Bebauung umgeben ist und bereits überplant wurde (Bebauungsplan 2381).

6. Umweltbelange

Von einem förmlichen Umweltbericht wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen. Unabhängig hiervon werden die relevanten Auswirkungen auf die Umwelt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Auf Punkt D) der Begründung wird verwiesen.

7. Durchführungsvertrag

Der mit der Vorhabenträgerin zu schließende Durchführungsvertrag wird der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft vor der endgültigen Beschlussfassung vorgelegt.

C) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen grundsätzlich keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 132 die Verpflichtung, das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

Wegen einer möglicherweise erforderlichen Kampfmittelbeseitigung ist jedoch nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen können. Sollte sich ein Kampfmittelverdacht im Plangebiet nach der Sondierung bestätigen, trägt die Kosten für die Kampfmittelräumung nach § 8 Abs. 2 Bremisches Gesetzes zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel das Land Bremen. 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. Gender-Prüfung

Die Wohn- und Gewerbenutzungen richten sich gleichermaßen an Frauen und Männer. Durch das Vorhaben sind daher grundsätzlich keine geschlechterspezifischen Auswirkungen zu erwarten. Die Erhöhung der Wohndichte führt zu einer Belebung des Quartiers und somit auch zu einer besseren sozialen Kontrolle der öffentlichen Freiräume.

D) Abstimmungen

Die Planung ist dem Fachausschuss Überseestadt, Wirtschaft und Arbeit des Stadtteilbeirats Walle in seiner Sitzung am 21. November 2017 vorgestellt worden. Der Ausschuss hat dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 132 zugestimmt.

Dem Ortsamt West wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern vom 17. November 2016 übersandt.

II. **Beschlussvorschläge**

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 132 nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss).
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 132 (zugleich Vorhaben und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Wohngebäudes in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt an der Konsul-Smidt-Straße, nordwestlich des Schuppen 3 (Bearbeitungsstand: 12.12.2017) einschließlich Begründung zu.
3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 132 (zugleich Vorhaben und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Wohngebäudes in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt an der Konsul-Smidt-Straße, nordwestlich des Schuppen 3 (Bearbeitungsstand: 12.12.2017) einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.

Anlagen

- Anlage zum Bericht der Deputation - Entwurf - (Stellungnahme der Öffentlichkeit)
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 132 (Bearbeitungsstand: 12.12.2017)
- Protokoll der Einwohnerversammlung
- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 132 (Bearbeitungsstand: 12.12.2017)

Begründung

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 132
(zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan)
für die Errichtung eines Wohngebäudes in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt an der
Konsul-Smidt-Straße, nordwestlich des Schuppen 3
(Bearbeitungsstand: 12.12.2017)**

A. Plangebiet

Das knapp 2.000 m² große Plangebiet liegt im Stadtteil Walle, Ortsteil Überseestadt zwischen der Konsul-Smidt-Straße und dem Europahafen. Es umfasst die Flurstücke 33/118, 33/116 (beide Flur VR37) sowie 3/60 und 1/11 (beide Flur VR43). Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden/Nordosten durch die Konsul-Smidt-Straße,
- im Osten/Südosten durch ein mehrgeschossiges Bürogebäude mit vorgelagerter Stellplatzanlage,
- im Süden/Südwesten durch zwei mehrgeschossiges Wohngebäude (Konsul-Smidt-Straße 56 und 58),
- im Westen/Nordwesten durch eine Stichstraße, die von der Konsul-Smidt-Straße aus in Richtung Südwesten abzweigt.

B. Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das Vorhabengebiet umfasst ein unbebautes Grundstück zwischen der Konsul-Smidt-Straße und der parallel zum Europahafen verlaufenden Mischgebietsbebauung, die sich im unmittelbaren Planbereich aus zwei nördlich angrenzenden Wohnhäusern („The Portment“) sowie südlich angrenzend aus einem Bürogebäude mit Sitz der Vorhabenträgerin (Kontorhaus KSS GmbH) zusammensetzt. Das Bürogebäude steht in einer Gebäudeflucht entlang der Konsul-Smidt-Straße mit dem geplanten Vorhaben. Auf der östlichen Seite der Konsul-Smidt-Straße liegt der Großmarkt Bremen. In etwa 600 m Entfernung liegt der im Jahr 2016 neu angelegte öffentliche Spielplatz "Überseepark", der über ein umfangreiches Angebot an Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche verfügt. Entlang der Konsul-Smidt-Straße bestehen entlang der beiden Straßenseiten sowie in räumlicher Nähe auf einer gewerblichen Stellplatzanlage Besucherstellplätze.

Das Plangebiet wurde bisher zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt. Die Oberfläche stellt sich als eine sandige, in Teilen wassergebundene Fläche dar, auf der temporär Baumaschinen abgestellt werden. Eine Vegetation besteht an den Rändern in Form von Ruderalflur und Spontanvegetation.

Historisch betrachtet gehörte das Plangebiet zum Bereich des Europahafens und lag früher zollrechtlich vollständig im "Ausland". Auf den Flächen befanden sich größtenteils Gleisanlagen. Die Umschlagstätigkeit wurde in diesem Bereich vor längerer Zeit aufgegeben und die Gleisanlagen zurückgebaut. Seither wird das Grundstück baulich nicht mehr genutzt.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für den Planbereich eine gemischte Baufläche dar. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes entspricht der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2381, der im Jahr 2008 in Kraft getreten ist. Dieser setzt ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 fest. Eine Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen ist bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

Für den Bereich des Vorhabengrundstücks ist im Bebauungsplan 2381 aus Immissionsschutzgründen festgesetzt, dass hier keine Wohnnutzungen zulässig sind. Des Weiteren ist für den Planbereich geregelt, dass die Tiefe der Abstandsfläche $0,25 H$ (H =Gebäudehöhe) beträgt. Zur Bestimmung der Höhenentwicklung im Planbereich setzt der Bebauungsplan fest, dass die Gebäude eine Mindesthöhe von 22 m ü.NN erreichen müssen und eine Maximalhöhe von 25 m ü.NN nicht überschreiten dürfen. (Das Plangebiet liegt auf einem Höhengniveau von rd. 7 m ü.NN).

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Gewerbeeinheiten auf dem noch unbebauten Grundstück. Angesichts des kleinräumigen Nutzungsgewebes in der direkten Umgebung des Standortes korrespondiert eine wohnbauliche Nutzung an dieser Stelle gut mit den Entwicklungszielen der Überseestadt, nach denen die Entwicklung von Wohnnutzung überall dort erfolgen soll, wo diese unter Immissionsgesichtspunkten möglich ist. Gleichzeitig ermöglicht die anteilig gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss eine Belebung des öffentlichen Raums.

Die Erhöhung des Angebotes an Wohnraum in der Überseestadt entspricht der Zielsetzung der Stadtgemeinde Bremen, die Überseestadt zu einem lebendigen Ortsteil zu entwickeln. Ein größerer Anteil an Bewohnerinnen und Bewohnern in der Überseestadt trägt auch dazu bei, tragfähige soziale Infrastrukturen wie z.B. Kindergärten entwickeln zu können und die notwendige Kundenfrequenz für die Nahversorgung und den ÖPNV zu erhöhen. Da südwestlich an das Plangebiet angrenzend bereits ein Bürogebäude innerhalb des gemischt genutzten Quartiers zwischen Konsul-Smidt-Straße und Weser besteht und in der Überseestadt noch weitere Standorte für die Entwicklung von Gewerbeflächen zur Verfügung stehen, sollen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur überwiegenden Entwicklung von Wohnraum im Plangebiet geschaffen werden. Geplant ist die Errichtung eines sechsgeschossigen Wohngebäudes mit 58 Wohn- sowie zwei Gewerbeeinheiten und einer Tiefgarage mit 32 Pkw-Stellplätzen. Mit der Planung werden weitere Zielsetzungen verfolgt:

- Nutzung einer bereits über die Konsul-Smidt-Straße erschlossenen Baulücke
- Entwicklung einer hochwertigen Architektur
- Berücksichtigung der Lärmsituation durch überwiegende Anordnung der Aufenthaltsräume auf der dem Lärm abgewandten Gebäudeseite sowie durch aktive und passive Schallschutzmaßnahmen

Für das Vorhaben sind folgende Nutzungseinheiten vorgesehen:

- 48 Wohnungen mit ca. 50 m² Wohnfläche
- 10 Wohnungen mit ca. 70 m² Wohnfläche
- 2 Gewerbeflächen mit ca. 70 m² Nutzfläche im Erdgeschoss

Das Vorhaben hat die äußeren Abmessungen von ca. 56 m x 18 m und eine Höhe von ca. 19 m über der Erdoberfläche. Die Tiefgarage ragt im hinteren Teil des Grundstückes etwa 0,75 m aus dem Geländeniveau hinaus und wird auf der Dachfläche begrünt.

Die innere Gebäudeerschließung erfolgt durch Laubengang, der im Gebäude längsseitig, an der parallel zur Konsul-Smidt-Straße verlaufenden Fassadenseite, ausgerichtet ist. Der Laubengang ist nicht beheizt und aus Immissionsschutzgründen überwiegend verglast. Dies bedeutet, dass zwischen den verglasten Flächen jeweils ein Luftspalt liegt. Der Laubengang wird durch eine Zwangslüftung mit Frischluft versorgt, so dass auch die zum Laubengang orientierten Räume belüftet werden können. Der Laubengang übernimmt damit für die Wohnungen die Funktion eines belüfteten, akustisch getrennten Vorraums (vgl. im Weiteren Kap. C 6 "Immissionsschutz").

Über die Erschließung hinaus bietet der Laubengang auch Abstellmöglichkeiten für Fahrräder in dafür vorgesehenen mieterzugeordneten Abteilen. Für Fahrradanhänger sowie weitere Fahrräder wird ein Abstellraum in der Tiefgarage vorgehalten. Es sind ein Treppenhaus sowie ein maschinenraumloser Personenaufzug mit barrierefreiem Zugang zur Erschließung des Gebäudes vorgesehen. Der Aufzug erhält auf jeder Ebene einen Zugang und ist für den Transport von Fahrrädern ausreichend groß bemessen. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt barrierefrei, in den Wohnungen werden die Bewegungsflächen nach DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2: Wohnungen“ eingehalten.

In den Außenanlagen werden ein Müllunterflursystem sowie zwei Carsharing-Stellplätze vorgesehen. Des Weiteren ist beabsichtigt, auf der vom Verkehrslärm der Konsul-Smidt-Straße abgewandten Gebäudeseite eine Spielfläche für Kleinkinder mit Spielgeräten und Grünanlagen zu errichten.

4. Planungsverfahren

Die Bremer Wohnungsbaukonzeption des Senats verfolgt das Ziel der Innenentwicklung, indem möglichst brachgefallene oder untergenutzte Flächen genutzt werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche, die im Bebauungsplan 2381 bereits als Mischgebiet festgesetzt wurde. Ziel der vorhabenbezogenen Planung ist es, innerhalb des bereits bestehenden Mischgebietes mit der Errichtung eines Wohngebäudes das Angebot an Wohnraum in der Überseestadt zu erhöhen (vgl. Kap. B3 "Planungsziele"). Das Vorhaben trägt somit dazu bei, die Überseestadt zu einem lebendigen Ortsteil zu entwickeln. Vor diesem Hintergrund soll die Planung zeitnah realisiert werden. Daher soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan 132 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die Planung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, denn sie beinhaltet eine Nutzungsänderung zur gezielten Schaffung von Baurechten an einem Standort innerhalb des Siedlungsbereichs.

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 ist von Wohn- und Gewerbebauten umgeben. Das Vorhaben dient damit der Innenentwicklung des Stadtquartiers. Die Planung ermöglicht eine Grundfläche von weniger als 20.000 m², 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 Inte-

resse einer beschleunigten Verwirklichung soll deshalb die Planaufstellung nach § 13a BauGB erfolgen.

C. Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Damit fügt sich das Mischgebiet in die bauliche Umgebung ein, denn im Bebauungsplan 2381 sind für die südlich, westlich und östlich angrenzenden Flächen ebenfalls Mischgebiete festgesetzt. Mit dieser MI-Festsetzung soll das Plangebiet weiterhin Teil des gesamten Mischgebiets bleiben, in dem bereits Wohnnutzungen sowie auch das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen bestehen. Mit den beiden Gebäuden "Green-Living" (Konsul-Smidt-Straße 56-58) grenzen zwei Wohnhäuser und mit dem Gebäude "Energy-Office" (Konsul-Smidt-Straße 50-52) ein Bürogebäude direkt an das Vorhaben an.

Da in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 132 mit dem Mischgebiet ein Baugebiet nach der BauNVO ausgewiesen wird, wird im Sinne von § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Die Festsetzung ist somit Grundlage für eine Konkretisierung des Vorhabens, die im Durchführungsvertrag erfolgt. So wird im Durchführungsvertrag vereinbart, dass im Erdgeschoss neben den geplanten Wohneinheiten zwei Gewerbeeinheiten zu errichten sind. Damit erfolgt innerhalb des Vorhabens eine vertikale Nutzungsmischung, auch wenn das Wohnen überwiegt. Aufgrund der umgebenden Bebauung mit Wohn- und Bürogebäuden passt sich das Vorhaben in die Umgebung des Mischgebietes ein. Die Mischgebietstypik bleibt erhalten. Da das Vorhaben auch Gewerbeeinheiten enthält, regelt der Bebauungsplan zum Schutz des Ortsbildes für das Mischgebiet, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind (textl. Festsetzung Nr. 11).

Mit der Zulässigkeit von mehrheitlichen Wohnnutzungen im Plangebiet wird nicht verkannt, dass diese hier den in einem Hafen- und Gewerbeumfeld typischen Immissionen ausgesetzt sind. Auf das Vorhaben wirken insbesondere Verkehrslärmimmissionen von der nordöstlich verlaufenden Konsul-Smidt-Straße sowie auch Gewerbelärmimmissionen insbesondere vom Großmarkt ein. Dementsprechend ist der Schalleintrag auf der nordöstlichen Gebäudeseite am größten, während die südwestliche, zu den Wohngebäuden Green-Living orientierte Gebäudeseite, geringeren Schallimmissionen ausgesetzt ist. In dem Plangebiet werden aufgrund der oben genannten Schallimmissionen die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Mischgebiete überschritten. Aus Gründen des Immissionsschutzes müssen bei den Wohnungen daher bauliche Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden. Wohnnutzungen sind aufgrund des Gewerbelärms außerdem nur unter bestimmten Grundrissanordnungen zulässig. Mit diesen Regelungen kann ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe in diesem Teil der Überseestadt erreicht werden. Einzelheiten zu der Bewältigung der Immissionskonflikte durch Lärm sind im Kap. 8 "Immissionsschutz" dargestellt.

Vor dem Hintergrund der oben dargestellten städtebaulichen Zielsetzungen ist die Zulassung von Wohnnutzungen im Rahmen der Mischgebietsfestsetzung auch angesichts der prognostizierten bzw. ermittelten Lärmimmissionen vertretbar. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans ist zudem auch die Verträglichkeit mit den umgebenden Industrie- und Hafenbetrieben außerhalb des Geltungsbereichs gesichert. Den Belangen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sowie des Umweltschutzes, den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie der Entwicklung des Ortsteils wird damit

ebenso Rechnung getragen wie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in den das Plangebiet umgebenden Betrieben.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die GRZ und die Höhenfestlegungen der Gebäude bestimmt. Zudem wird die Bebauung durch ein Baufenster, das dem Baukörper des Vorhabens entspricht, begrenzt. Entsprechend der geplanten Ausnutzung des Grundstücks wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt, die sich im Rahmen der Obergrenzen des § 17 der BauNVO für Mischgebiete bewegt. Gemäß textlicher Festsetzung ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl für die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3). Dies gilt auch, wenn Tiefgaragen bis zu einem Meter über die Erdoberfläche hinausragen. Diese Festsetzung ist erforderlich, um der besonderen städtebaulichen Situation mit Errichtung einer Tiefgarage und unterirdischen Nebenanlagen Rechnung zu tragen. Durch die direkte Nahlage des Vorhabens an den Promenaden des Weserufers und des Europahafens sowie durch den Grünzug "Überseepark" in rd. 600 m Entfernung stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern großzügige öffentliche Freiräume zur Verfügung, so dass eine Ausnutzung des Grundstücks für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen mit einer GRZ von bis zu 0,8 im Sinne des sparsamen Umgangs mit Boden gerechtfertigt ist.

Für das Plangebiet wird zur Erreichung des Planungsziels der Schaffung von mehr Wohnraum in der Überseestadt eine entsprechend hohe Nutzungsdichte angestrebt, die sich aus der bereits bebauten Umgebung städtebaulich ableitet. So werden Mindest- und Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen von 22 bis 26,5 m Normalhöhennull (NHN) vorgesehen. Dies entspricht bei einer Geländehöhe von rd. 7 m NHN in der Regel Bauwerkshöhen von vier Vollgeschossen als Mindestmaß und sechs Vollgeschossen als Höchstmaß. Damit können Gebäudehöhen erreicht werden, die dem Ziel einer höheren Verdichtung in der Überseestadt entsprechen und den städtebaulichen Entwurf, der dem Bebauungsplan 2381 zu Grunde liegt, weiterführen. Eine Unter- bzw. Überschreitung der festgesetzten Mindest- und Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen durch Gebäude, Gebäudeteile und technische Anlagen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese im Hinblick auf ihre stadträumliche Wirkung untergeordnet ist (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5). Mit dieser Festsetzung sollen zum Beispiel technische Aufbauten wie Fahrstuhlüberfahrten zugelassen werden können, sofern eine klare Kantenbildung gewahrt bleibt.

Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da die bauliche Dichte über die GRZ und die maximale Gebäudehöhe bestimmt wird. Rechnerisch wird die GFZ-Obergrenze für Mischgebiete nach § 17 BauNVO überschritten. Die Obergrenze liegt bei einer GFZ 1,2, die Planung ermöglicht eine GFZ von knapp 3,0. Die Überschreitung der GFZ wird jedoch durch die unmittelbare Nachbarschaft zu den Wasserflächen der Weser und des Europahafens ausgeglichen. Dieser Landschaftsraum wird von einer 16 m breiten öffentlichen Promenade direkt am Wasser begleitet, die hauptsächlich von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden kann. Darüber hinaus werden in der Nachbarschaft, außerhalb des Plangebiets, im Quartier Überseepark, neben Spiel- und Sportflächen auch öffentliche Grünflächen angeboten, die zur Erholung der Menschen dienen können, die im Plangebiet wohnen und arbeiten. Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Bedürfnisse des Verkehrs oder nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Eine Bauweise wird im Plangebiet nicht festgesetzt, denn diese wird indirekt durch eine Baukörperfestsetzung bestimmt, die die vier Gebäudefassaden mit drei Baugrenzen und einer Baulinie umfasst. Das Vorhaben hält somit wie bei einer offenen Bauweise zu allen vier Seiten einen Grenzabstand ein.

Entlang der Konsul-Smidt-Straße soll eine durchgängige Bauflucht hergestellt werden. Dementsprechend wird hier eine Baulinie festgesetzt. Zu den übrigen Seiten wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt, die sich am Baukörper des geplanten Vorhabens ausrichten.

Für die Errichtung von Zugangstreppe sowie zur barrierefreien Erschließung mittels Rampen kann von der Baulinie abgewichen werden. Die genaue Lage sowie Breite und Anzahl der Treppen und Rampen wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 132 bestimmt. Um z.B. zur Fassadengliederung Vor- und Rücksprünge ermöglichen zu können, enthält der Bebauungsplan eine Ausnahmeregelung, mit der von den Vorgaben einer zwingenden Bebauung auf der Baulinie abgewichen werden kann. Sofern die Abweichung nicht mehr als 0,75 m beträgt, kann ein Vor- und Zurücktreten von der Baulinie für Gebäudeteile zugelassen werden.

Die Baugrenzen können durch untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 1,0 m überschritten werden. Diese Regelung ist erforderlich, um vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen der Wohnungen an den Giebelseiten z.B. Prallscheiben oder andere geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen anbringen zu können. Die Regelung zur Überschreitung der Baugrenzen zielt damit auf den Immissionschutz ab.

Tiefgaragen (TGa) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche zulässig (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7). Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass Tiefgaragen an die Grundstücksgrenze gebaut werden und ggf. nachbarschaftliche Konflikte auslösen. Als bauliche Anlagen, die keine Abstandsflächen auslösen, sind Tiefgaragenzufahrten ohne Weiteres außerhalb des Baufters zulässig.

Durch die vorgenannten Regelungen zu der Baulinie und den Baugrenzen werden die möglichen Abweichungen klar definiert. Hierdurch sollen Konflikte mit der umliegenden Bebauung angesichts der hohen baulichen Dichte vermieden werden.

4. Verkehrliche Erschließung, Stellplätze

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt an der nordwestlichen Gebäudeseite des Vorhabens. Die Zufahrt ist auch gleichzeitig die Ausfahrt, so dass es für die Bewohnerinnen und Bewohner nur eine Ein- und Ausfahrt von der bzw. zur Konsul-Smidt-Straße gibt.

In der Tiefgarage werden rd. 32 Kfz-Stellplätze errichtet. Da nicht alle nach dem Stellplatzortsgesetz Bremen (StellPlOG) erforderlichen Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen werden können und zum Schutz des Stadtbildes keine oberirdischen Stellplätze errichtet werden sollen, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Umsetzung eines Mobilitätskonzepts nach § 9 StellPlOG. So soll die Verpflichtung zur Herstellung aller gemäß StellPlOG erforderlichen Kfz-Stellplätze durch die Einrichtung von zwei Carsharing-Stationen auf dem Vorhabengrundstück ausgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund setzt der Bebauungsplan eine oberirdische Fläche für zwei Stellplätze für Carsharing fest. Wenngleich bei ähnlich gelegenen Vorhaben entlang der Konsul-Smidt-Straße oberirdische Stellplätze aus planerischer Sicht nicht zugelassen wurden, soll mit der vorliegenden Festsetzung eine gute Sichtbarkeit und

Erreichbarkeit sowie eine rege Nutzung dieses Mobilitätsangebotes im Stadtraum ermöglicht und gefördert werden. Die beiden Stellplätze befinden sich an der nordöstlichen Gebäudeseite des Plangebietes. Die Zufahrt erfolgt über die Konsul-Smidt-Straße. Der Zufahrtsbereich auf dem privaten Grund der Vorhabenträgerin wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch eine Fläche mit Geh- und Fahrrechten für die Allgemeinheit und daher zugunsten der Stadtgemeinde planungsrechtlich gesichert. Zudem wird dieser Bereich auch mit einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger festgesetzt. Nähere Regelungen zur Umsetzung des Carsharings werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

Besucherstellplätze bestehen zum einen im öffentlichen Raum entlang der Konsul-Smidt-Straße und in den von ihr abzweigenden öffentlichen Stichstraßen in Richtung Weserpromenade. Diese Stellplätze sind Teil der öffentlichen Erschließungsanlagen, die bereits in der Planungskonzeption zum Bebauungsplan 2381 als Besucherstellplätze vorgesehen wurden. Zum anderen besteht für Besucherinnen und Besucher in fußläufiger Entfernung zum Vorhaben eine große gewerbliche Stellplatzanlage mit mehr als 200 Parkplätzen an der Konsul-Smidt-Straße/Ecke Silbermannstraße zur Verfügung.

Fahrradabstellplätze werden in ausreichender Anzahl in der Tiefgarage untergebracht. Die Vorhabenkonzeption ermöglicht aber auch, dass jede Bewohnerin und jeder Bewohner ein Fahrrad in den Abstellräumen vor der eigenen Wohnung abstellen kann.

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die Haltestelle "Silbermannstraße" der BSAG-Buslinie 20 liegt in geringer Entfernung zum Plangebiet an der Kreuzung Konsul-Smidt-Straße/ Silbermannstraße. Die Buslinie verkehrt zwischen Bremen-Walle, Hauptbahnhof Bremen und dem Messe-Zentrum. Über diese sind die Innenstadt Bremens und der Hauptbahnhof in etwa 10-14 Minuten zu erreichen.

Über die Haltestelle "Konsul-Smidt-Straße" besteht im Kreuzungsbereich Hansator/Konsul-Smidt-Straße außerdem Anschluss an die BSAG-Straßenbahnlinie 3. Die Bahnlinie verläuft vom Stadtzentrum (über Brill und Domsheide) kommend über die Eduard-Schopf-Allee, Auf der Muggenburg, Hansator, Nordstraße bis zum Straßenbahnbetriebshof Gröpelingen.

5. Entwässerung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die bestehende Kanalisation angeschlossen werden. In der Konsul-Smidt-Straße besteht ein Trennsystem von Schmutz- und Regenwasser. Die Kapazitäten sind ausreichend, um das Vorhaben anschließen zu können. Eine Versickerung des Regenwassers ist aufgrund der hohen baulichen Verdichtung in dem Mischgebiet nicht möglich. Allerdings setzt der Bebauungsplan zur Reduzierung des Regenwasserabflusses eine Dachbegrünung fest. So ist das Dach des Wohnhauses mindestens zu 80% zu begrünen. Zudem sind die Dächer von Tiefgaragen (einschließlich ihrer Zufahrten) flächendeckend und dauerhaft zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Bereiche, die als Terrassen genutzt werden.

In den Nebenanlagenbereichen der Konsul-Smidt-Straße bestehen nach aktuellem Planwerk der Wesernetz Bremen GmbH sowohl Energiekabel der 10kV- und 1kV-Spannungsebene und ein Niederspannungsverteiler (interne Nr. 16389), als auch ein Fernwärmeversorgungssystem der wesernetz Bremen GmbH.

6. Immissionsschutz

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

kungen 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.

Das Plangebiet ist von Wohn-, Gewerbe-, Industrie- und Hafennutzungen umgeben, von denen Lärmbelastungen zu erwarten sind. Zur Beurteilung der Belastungen wurde daher im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 132 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Lärmkontor GmbH; "Schalltechnische Untersuchung zum BV KSS54 – Urbanes Wohnen am Europahafen, Bremen", 14.03.2017). Im Rahmen der Untersuchung wurden die Einwirkungen des Verkehrs- und Gewerbelärms auf das geplante Gebäude ermittelt. Mit den Ergebnissen aus beiden Geräuschquellen wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 /1/ "Schallschutz im Hochbau" bestimmt. Es wurden Beurteilungspegel über die Geschosse der Plangebäude, jeweils 0,5 m vor dem geöffneten Fenster, berechnet.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind insbesondere die folgenden Normen und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" i.V. mit Beiblatt 1
- TA-Lärm (Technische Anleitung Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998; GMBI. 1998 Seite 503 ff; rechtsverbindlich seit dem 1. November 1998)

Die DIN 18005 enthält Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Sie gilt nicht für die Anwendung in Genehmigungs- und Planfeststellungsverfahren, wird aber in der Bauleitplanung als Entscheidungshilfe verwendet. Die TA Lärm dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie ist Maßgabe bei der Beurteilung von Schallimmissionen von Gewerbe- und Industrieanlagen und somit für die Bauleitplanung nur von indirekter Bedeutung. Die Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zur DIN 18005 sind in ihren Lärmwerten identisch mit den entsprechenden Immissionsrichtwerten gem. Abschnitt 6.1 der TA Lärm. Für Gewerbelärmeinflüsse sind u.a. folgende Immissionsrichtwerte zu beachten (gemessen außerhalb von Gebäuden):

- | | |
|------------------------------------|--------------------------------|
| ▪ in Industriegebieten (GI) | tags 70 dB(A), nachts 70 dB(A) |
| ▪ in Gewerbegebieten (GE) | tags 65 dB(A), nachts 50 dB(A) |
| ▪ in Mischgebieten (MI) | tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A) |
| ▪ in Urbanen Gebieten (MU) | tags 63 dB(A), nachts 45 dB(A) |
| ▪ in allgemeinen Wohngebieten (WA) | tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A) |

(Die Tagwerte gelten von 6.00 – 22.00 Uhr, die Nachtwerte von 22.00 – 6.00 Uhr.)

Für die Beurteilung von Verkehrslärm sind die Grenzwerte der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) zu berücksichtigen. Mit ihr wurden vom Gesetzgeber rechtsverbindliche Grenzwerte in Bezug auf Verkehrslärm durch Straßen- und Schienenverkehr vorgegeben. Generell sind diese Immissionsgrenzwerte dann heranzuziehen, wenn Straßen oder Schienenwege neu gebaut oder wesentlich geändert werden. Im Zusammenhang mit städtebaulichen Planungen ist die Anwendung dieser Grenzwerte nicht zwingend vorgeschrieben, jedoch werden sie regelmäßig in der Praxis zur Abgrenzung eines Ermessensbereiches und als weitere Abwägungsgrundlage herangezogen.

Verkehrslärm

Zur Berechnung der Verkehrslärmimmissionen wurden die aktuellen Verkehrszahlen aus dem "Integrierten Verkehrskonzept für die Überseestadt" vom 15.09.2016 mit Prognosefall 0 (ohne Anwendung verkehrsmindernder Maßnahmen) verwendet. Die Berechnungen der Beurteilungspegel für die Straßenverkehrswege erfolgten nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) bzw. nach dem Teilstückverfahren der "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 1990" - RLS-90 (RLS-90). Die für die Straßen des Untersuchungsgebietes maßgeblichen zulässigen Höchstgeschwindigkeiten und Straßenoberflächen sind entsprechend dieser Grundlagen beurteilt und bei den Berechnungen berücksichtigt worden.

Aus südlicher und nördlicher Richtung wirken Schienenwege der DB AG (Fernbahn), der Hafenbahn und der Straßenbahn auf das Vorhaben ein. Die Berechnung der Beurteilungspegel der Schienenwege erfolgte nach der "Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen - Schall 03". Für die Berechnung wurde der sog. "Schienen-Bonus" nicht berücksichtigt.

Bei der schalltechnischen Untersuchung wurde deutlich, dass der Verkehrslärm hauptsächlich von der Consul-Smidt-Straße ausgeht. So wurden auch entlang der parallel zur Consul-Smidt-Straße verlaufenden Gebäudefassade des Vorhabens die höchsten Außenlärmpegel von bis zu 65 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts berechnet. Damit werden an dieser Gebäudeseite die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tagsüber um bis zu 1 dB(A) und nachts um bis zu 4 dB(A) überschritten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tagsüber um bis zu 5 dB(A) und nachts um bis zu 8 dB(A) überschritten.

An den anderen Fassaden betragen die Beurteilungspegel für den Tagzeitraum bis zu 51 dB(A) (Südwestfassade) und bis 63 dB(A) (Nordwest-, Südwest- und Südostfassade). In der Nacht betragen die Beurteilungspegel an den Nordwest- und Südostfassaden des Plangebäudes zwischen 50 und 56 dB(A). An der Südwestfassade liegen die Beurteilungspegel bei bis zu 43 dB(A) nachts. Dies bedeutet, dass an der Südwestfassade sowohl die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV als auch die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. An der nordwestlichen und südöstlichen Gebäudeseite werden die Grenzwerte der 16. BImSchV tagsüber und nachts größtenteils eingehalten. Lediglich an dem der Consul-Smidt-Straße nächstgelegenen Punkt der Südostfassade wurde für den Nachtzeitraum eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte um bis zu 2 dB(A) berechnet. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden in Teilen tagsüber um bis zu 3 dB(A) und nachts um bis zu 6 dB(A) überschritten.

Im Ergebnis der Verkehrslärmberechnung ist festzustellen, dass in Teilbereichen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowie auch die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl tagsüber als auch nachts überschritten werden. Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV kann gemäß Rechtsprechung zulässig sein, soweit sichergestellt ist, dass die Lärmimmissionen die Schwelle der Gesundheitsgefährdung nicht überschreiten.

Eine Gesundheitsgefährdung ist nach aktueller Rechtsprechung bei Dauerschallpegeln von mehr als 70 dB(A) tags und mehr als 60 dB(A) nachts anzunehmen. Diese Werte werden im vorliegenden Fall nicht erreicht, so dass von keiner Gesundheitsgefährdung auszugehen ist. Bei der Bewertung der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Verkehrslärm ist zu berücksichtigen, dass diese keine Grenzwerte darstellen und vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten haben. Ihre Einhaltung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. In bereits bebauten Gebieten und insbesondere entlang von Verkehrswegen lassen sich die Ori-

entierungswerte der DIN 18005 jedoch nicht immer einhalten. So ist bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen, dass es sich um einen Standort in einem bereits bebauten Umfeld in städtebaulich integrierter Lage handelt. Für solche Fälle räumt die DIN 18005 in Verbindung mit § 1 BauGB einen Abwägungsspielraum ein. Dieser wird hier zugunsten der Innenentwicklung angewandt.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zum Schutz vor Lärmimmissionen getroffen, die auch die auf das Vorhaben einwirkenden gewerblichen Schallimmissionen berücksichtigen (vgl. "Gewerbelärm" auf nachfolgender Seite). Zur Klarstellung wird in den textlichen Festsetzungen zum Schallschutz unterschieden, wie hoch die Lärmwerte aus Verkehrsimmissionen und wie hoch sie aus gewerblich-bedingten Immissionen sind.

Da an der parallel zur Konsul-Smidt-Straße verlaufenden Gebäudeseite sowohl tagsüber als auch nachts – auch in Bezug auf die TA Lärm (vgl. unten) – sehr hohe Außenlärmpegel bestehen, sind hier ausschließlich nach Nordosten ausgerichtete Aufenthaltsräume von Wohnungen und offenbare Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen unzulässig. Diese Festsetzung wird in der Vorhabenplanung umgesetzt, in dem an dieser Gebäudeseite der zur Erschließung der Wohnungen erforderliche Laubengang angeordnet wird und die zur Konsul-Smidt-Straße ausgerichteten Fenster von Aufenthaltsräumen der Wohnungen für einen durchgängigen Schallschutz nicht offenbar sein dürfen. (Ein Öffnen von Fenstern ist hier nur für Wartungs- und Reinigungszwecke zulässig). Daher muss die Belüftung des Aufenthaltsraums über eine andere Gebäudeseite erfolgen, ansonsten ist ein Aufenthaltsraum einer Wohnung hier unzulässig. Die Festsetzung berücksichtigt damit nicht nur den Schutz vor Verkehrslärm, sondern auch vor gewerblichen Schallimmissionen. Durch geeignete bauliche oder technische Schallschutzmaßnahmen (z.B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen) ist zudem sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen ein Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts und 35 dB(A) tagsüber nicht überschritten wird. Diese Anforderung wird bei dem Vorhaben erfüllt, indem die Belüftung der Schlaf- und Wohnräume über dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte erfolgt.

Die Frischluftzufuhr der Wohnräume, die zum Laubengang ausgerichtet sind, erfolgt über den Laubengang. Dieser wird durch eine Zwangslüftung mit Frischluft versorgt, so dass er für die Wohnungen die Funktion eines belüfteten und akustisch getrennten Vorraums darstellt. Angestrebt wird hier ein 1,5-facher Luftwechsel. Dazu werden zwei Entlüftungsstränge mit den Einströmöffnungen in jeder Ebene vom Erdgeschoss bis über das Dach geführt und durch mechanische Lüfter entlüftet. Die Profilglasfassade des Laubenganges erhält Nachström-Öffnungen für die Außenluft. Die Nachström-Öffnungen werden durch Luftspalte bis max. 5 cm Breite und 2,50 m Höhe zwischen den Profilglaselementen im Abstand von ca. 90 cm in der Profilglasfassade realisiert.

Entlang der nordwestlichen und südöstlichen Baugrenzen ist in einem Abstand von mindestens 0,5 m vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen durch bauliche Maßnahmen ein maximaler Außenlärmpegel von nachts <55 dB(A) sicherzustellen. Bauliche Maßnahmen sind zum Beispiel Prallscheiben, verglaste Loggien oder Wintergärten. Die Festsetzung zielt somit auf einen Schallschutz zur Reduzierung des Lärmeintrages vor dem Fenster ab. Auch an diesen beiden Fassaden gilt, dass durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen) sicherzustellen ist, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei geschlossenem Fenster und tagsüber von 35 dB(A) nicht überschritten wird. Bei einer Schallpegelreduzierung mit daraus resultierenden Lärmwerten nachts von <50 dB(A) ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibungen) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen ein Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird. Eine Frischluftzufuhr bei der Verwendung von Prallscheiben ist zum

Beispiel möglich, indem die Scheiben oben und unten entsprechende Lüftungsöffnungen aufweisen, die eine Be- und Entlüftung des Luftraumes zwischen Fenster und Prallscheibe sicherstellen.

An der südwestlichen Gebäudefassade betragen die Schallimmissionswerte in Teilen nachts über 50 dB(A) und in Teilen unter 50 dB(A). So ist bei Lärmwerten nachts von >50 bis <60 dB(A) durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird. Bei Lärmwerten nachts von <50 dB(A) ist durch geeignete bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird. Eine Umsetzung ist z.B. über eine schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibungen möglich. Auch für die nach Südwest ausgerichteten Wohnungen gilt, dass durch geeignete bauliche oder technische Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen ist, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 35 dB(A) tags nicht überschritten wird.

In Bezug auf die Außenwohnbereiche setzt der Bebauungsplan aufgrund der Lärmbelastungen fest, dass für einen hausnahen Freibereich je Wohnung (bspw. Terrasse, Balkon) entweder durch Orientierung zur lärmabgewandten Gebäudeseite oder durch bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) sicherzustellen ist, dass ein Mittelungspegel von 55 dB(A) tags nicht überschritten wird (vgl. textliche Festsetzung, Nr. 9.4).

Gewerbelärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden auch die Geräuscheinwirkungen durch die Gewerbe- und Industrienutzungen im Umfeld des Vorhabens untersucht. Die Ermittlung der gewerblichen Schallimmissionen erfolgte mit einem 3-dimensionalen Berechnungsmodell für das Gebiet der Überseestadt Bremen. Die an die Überseestadt angrenzenden gewerblich genutzten Flächen sind als Industrie- oder Gewerbeflächen ausgewiesen. Die DIN 18005 gibt für den Fall, dass die Emissionen der zu untersuchenden gewerblichen Anlagen nicht im Einzelnen bekannt sind, flächenbezogene Schallleistungspegel vor, die den schalltechnischen Prognosen zu Grunde zu legen sind:

- Industriegebiete mit $L^{WA} = 65$ dB(A) tags und nachts
- Gewerbegebiete mit $L^{WA} = 60$ dB(A) tags und nachts

Die Flächen innerhalb der Überseestadt wurden entsprechend der vorgenannten Baugebietskategorien und Werte modelliert. Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE) wurden dabei von dem Schallgutachter mit $L^{WA} = 60$ dB(A) tags bzw. $L^{WA} = 45$ dB(A) nachts berücksichtigt. Die südlich der Weser gelegenen Flächen sind planungsrechtlich als Hafengebiete zu berücksichtigen. Lärmtechnisch entspricht die Ausweisung von Hafengebieten der Ausweisung von Industriegebieten, die tags und nachts einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von $L^{WA} = 65$ dB(A) emittieren dürfen. Gewerblich genutzte Sondergebiete wurden den Gewerbegebieten gleichgesetzt und mit flächenbezogenen Schallleistungspegeln von $L^{WA} = 60$ dB(A) berücksichtigt.

Nordöstlich des Vorhabens liegt das Gelände des Großmarktes Bremen, auf dem ein intensiver logistischer Betrieb stattfindet. Aufgrund der Nähe des Großmarktes zum geplanten Wohngebäude sowie aufgrund der im Detail unbekannt, aber voraussichtlich intensiven Nutzungen auf den Betriebsflächen des Großmarktes wurde dieser in Teilbereichen wie folgt neu eingestuft:

- Für Speditionsbetriebe mit Lagergebäude und Laderampen wurde ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 61 dB(A) pro Quadratmeter ermittelt. Der genannte Wert wur-

de für Teile des Großmarktes als Orientierungswert herangezogen und zur "sicheren Seite" um 2 dB erhöht.

- Die östlichen Flächen des Großmarkts, auf denen sich die Lagergebäude und Laderampen befinden, wurden mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln von $L_{WA} = 63$ dB(A) für den Tag und die Nacht belegt.
- Die übrigen Flächen des Großmarktes sind wie Gewerbebetriebe typischerweise mit 60 dB(A) pro Quadratmeter belegt.

Im Schallgutachten wurden die Beurteilungspegel der Geräuscheinwirkung durch die Gewerbe- und Industrienutzungen im Umfeld des Bauvorhabens anhand von Fassadenpegeln über alle Geschosse der Plangebäudeseiten dargestellt.

Im Ergebnis sind an der Nordostfassade des Vorhabens Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) am Tag zu erwarten. An den anderen Fassaden betragen die Beurteilungspegel für den Tagzeitraum 52 dB(A) (Südwestfassade) bis 57 dB(A) (Nordwest- und Südostfassade). Damit werden für den Tageszeitraum die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 60 dB(A) für Mischgebiete an allen Gebäudeseiten unterschritten und sind damit in Bezug auf Mischnutzungen unkritisch. Es ergibt sich somit für die gewerbliche Immissionssituation tagsüber eine konfliktfreie Nutzung im Mischgebiet.

In der lautesten Nachtstunde werden Beurteilungspegel bis 58 dB(A) an der Nordostfassade berechnet. An allen anderen Fassadenseiten betragen die Beurteilungspegel zwischen 47 dB(A) (Südwestfassade) und 57 dB(A) (Nordwest- und Südostfassade). Damit werden der Immissionsrichtwert der TA Lärm und der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) für Gewerbelärm nachts überschritten. Vor diesem Hintergrund sind entlang der nordöstlichen Gebäudeseite ausschließlich nach Nordosten ausgerichtete Aufenthaltsräume von Wohnungen und offenbare Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen unzulässig.

An der Nordwest- und Südostfassade ist aus Gründen des Schallschutzes in einem Abstand von mindestens 0,5 m vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen von Wohnungen durch Prallscheiben, verglaste Loggien, Wintergärten oder andere bauliche Maßnahmen ein maximaler Außenlärmpegel von nachts < 55 dB(A) sicherzustellen. Im Zuge der gegenseitigen Rücksichtnahme mit umgebenden Industrie- und Gewerbebetrieben ist unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung zumutbar, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 45 dB(A) nachts nicht eingehalten werden können und um bis zu 10 dB(A) vom Orientierungswert der DIN 18005 abgewichen wird. Die Überschreitung des Orientierungswerts rechtfertigt sich aus besonderen städtebaulichen Gründen. So soll die zentrale Lage in der Überseestadt und die Nähe zum Europahafen sowie die Verknüpfung zu den nördlich des Plangebiets gelegenen Ortsteilen von Walle durch die Mischgebietsausweisung im Interesse einer Nutzungsvielfalt betont und gestärkt werden.

Mit der oben genannten aktiven und ergänzenden passiven Schallschutzfestsetzung, wonach durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen ist, dass in den zu Aufenthaltszwecken dienenden Wohnräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird, kann ein ausreichender Schallschutz zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse erreicht werden. Andere Schutzmaßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Lärmschutzwänden, sind daher nicht notwendig und aufgrund der Lage des Plangebietes zwischen der Wohnbebauung Green-Living und der innerstädtischen Konsul-Smidt-Straße städtebaulich auch nicht verträglich.

Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen aus den oben genannten Regelungen zum Schallschutz erfolgt im Einzelfall, so dass hieraus die notwendigen Schallschutzmaßnahmen abgeleitet werden können. Mit dieser Regelung obliegt es dem Bauherrn, im Ge-

nehmungungsverfahren den Nachweis des relevanten Schalldämmmaßes für das Vorhaben zu führen.

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

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 4, die im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 2381 als Anhalt herangezogen wurde. In der GIRL werden zur Beurteilung der Erheblichkeit einer Geruchsbelästigung Immissionswerte (IW) als Maßstab für höchstzulässige Geruchsimmissionen genannt. Für Wohn-/Mischgebiete ist ein IW 0,10 festgelegt. Bei diesem Immissionswert handelt es sich um relative Häufigkeiten der Geruchsstunden eines Jahres. So bedeutet IW 0,10, dass in 10 % der Jahresstunden anlagenspezifische Gerüche eindeutig wahrnehmbar sind. Zur Einschätzung der vorhandenen Luftqualität im Hinblick auf Gerüche wurden in den Jahren 1999 und 2007 im Planbereich Geruchsimmissionen ermittelt. Die Werte liegen zwischen 0,04 und 0,10. Im Ergebnis ist daher festzustellen, dass die Geruchsbelastung im Plangebiet für eine Mischgebietenutzung als nicht erheblich einzustufen ist. Der Immissionswert wird eingehalten. Neuansiedlungen geruchsintensiver Gewerbebetriebe seit dem Jahr 2007 hat es in der Überseestadt nicht gegeben. Für die emittierenden Bestandsbetriebe ist davon auszugehen, dass durch verbesserte Anlagentechniken auch bei einer Zunahme von Produktionen die Geruchsbelastungen nicht angestiegen sind.

7. 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 des Außenraums beziehen.

Werbeanlagen 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 m² umfassen und stadträumlich verträglich sind. Oberhalb der Gebäudekante sind Werbeanlagen unzulässig (vgl. örtliche Bauvorschrift Nr. 1). Mit der Regulierung der Standorte und Größe von Werbeanlagen soll einem ungeordneten Anbringen von Schildern und Tafeln entgegengewirkt werden, etwa durch geradlinige oder orthogonale Ausrichtung zu den Gebäudekanten sowie durch die dem Gebäude angepasste Formen- und Farbwahl der Werbeanlagen. Zudem wird im Plangebiet Leuchtwerbung mit sich bewegendem oder veränderlichem Licht ausgeschlossen. Der Ausschluss soll insbesondere eine Störung der Wohnnutzung, aber auch des Ortsbildes durch z.B. blinkende Werbeanlagen verhindern.

Die örtliche Bauvorschrift Nr. 2 regelt, dass im Plangebiet Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur als heimische Laubhecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,3 m zu-

lässig sind. Zäune sind nur durch Hecken verdeckt bis zu einer Höhe von maximal 1,3 m zulässig. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche bzw. der privaten Erschließungswege. Durch diese Festsetzung soll aufgrund der Nähe zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zur umliegenden Bebauung die Höhe von Einfriedungen begrenzt werden. Um eine attraktive Gestaltung sicherzustellen, sind zum öffentlichen Raum und zu angrenzenden Grundstücken ausschließlich Hecken bzw. Zäune nur verdeckt durch Hecken zulässig.

8. Klimaschutz

Das Plangebiet kann an die Fernwärmeversorgung der Überseestadt angeschlossen werden. Die Fernwärme leistet einen wichtigen Beitrag zur Verringerung des Primärenergiebedarfs (Primärenergiefaktor: $f = 0,0$). Die Dämmung des Gebäudes erfolgt gem. den gültigen EnEV Anforderungen. Im Rahmen des Durchführungsvertrages wird der Anschluss der geplanten Wohngebäude an die Fernwärme verpflichtend vorgegeben.

Um den Einsatz erneuerbarer Energien zu fördern, wird durch eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan bestimmt, dass die tragende Konstruktion der Dachflächen der Hauptgebäude statisch so auszubilden ist, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auch nachträglich möglich ist. Damit ist gemeint, dass neben der Schaffung der statischen Voraussetzungen bei der weiteren Gebäudeplanung z.B. Leerrohre vorgesehen werden und die notwendige Positionierung von Technikanschlüssen berücksichtigt wird. Die Festsetzung zielt damit auf Maßnahmen zum Klimaschutz ab.

9. Kampfmittel, archäologische Bodenfundstellen, Altlasten

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 Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist es daher erforderlich, die Landesarchäologie zu beteiligen.

Aufgrund einer historischen Recherche und von Bodenuntersuchungen haben sich keine relevanten Schadstoffkonzentrationen im Boden ergeben, die einer plangemäßen Nutzung entgegenstehen könnten. Dennoch wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass wegen des Stichprobencharakters der durchgeführten Untersuchungen das Vorhandensein von Bodenkontaminationen nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. 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 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.

D. Umweltbelange

Wie unter B. 3. beschrieben, liegen die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebau-

ungsplans 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. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes 2381 im Jahr 2008 wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Das Ergebnis wurde in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Zudem sind die für das Vorhaben relevanten Umweltbelange neu bewertet worden.

Das Plangebiet ist früher zu Hafenzwecken gewerblich genutzt worden. Heute handelt es sich bei der Fläche um eine ungenutzte Fläche, die in Teilen zum Abstellen von Fahrzeugen oder von Baumaschinen verwendet wurde bzw. wird. Die aufkommende Spontanvegetation und Ruderalflur hat keine Bedeutung für geschützte Vogel- oder Fledermausarten. Bäume gibt es im Plangebiet nicht.

In Bezug auf den Boden weist der Geologische Dienst Bremen darauf hin, dass im unmittelbaren Umfeld des Vorhabengrundstücks ca. 3 m mächtige Sande aufgebracht wurden. Danach stehen als jüngste geologische Schichten etwa 1 m mächtige Schlufflagen an, in denen parziell Torfe auftreten können. Unter diesen Weichschichten lagern Sande, in die zwischen 8 m bis 10 m unter Gelände erneut Schluffe, Tone eingelagert sind und dies in durchschnittlicher Mächtigkeit von etwa 1 m bis 2 m. Grundsätzlich können aber auch größere Mächtigkeiten erreicht werden. Die Basis der Weichschichten ist überwiegend bei etwa - 2 mNN zu erwarten. Unter den Weichschichten stehen Mittel- und Grobsande der Weichsel- und Saale-Kaltzeit an. Diese Wesersande bilden den oberen Grundwasserleiter. Ihre Basis wird in Tiefen ab -10 mNN (= tiefer als 13 m u. GOF) durch die Lauenburger Schichten gebildet. Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Durchschnittliche Stände liegen bei 0,5 mNN (entsprechend ca. 7 m unter Gelände). Die Grundwasserstände variieren zusätzlich stark durch den Einfluss der Tide.

Da das Plangebiet derzeit unbebaut ist, wird sich das Vorhaben auf den Boden und das Grundwasser durch Versiegelung und Verdichtung in der Beschleunigung des Abflusses von Oberflächenwasser sowie auf dessen quantitative und qualitative Regulationsfunktionen (Wasseraufnahmefähigkeit, Speicher- und Pufferleistung) auswirken. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Plangebiet früher zu einer befestigten Hafenanlage gehörte und die vorgenannten Bodenfunktionen bereits hierdurch erheblich eingeschränkt waren. Zur Reduzierung des Regenwasserabflusses wird im Bebauungsplan jedoch vorgegeben, dass die Dächer von Hauptgebäuden mindestens zu 80% und die Dächer von Tiefgaragen flächendeckend zu begrünen sind, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch erfolgen durch Schallimmissionen (vgl. Kap. C 8 "Immissionsschutz"). Mit der Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen können im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Mit ergänzenden Regelungen, z.B. im Hinblick auf die Einfassung von Balkonen, stellt der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Verträglichkeit sicher.

Die sonstigen Umweltbelange werden von der Planung nicht in relevantem Umfang betroffen. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die oben genannten Darstellungen hinaus nicht bekannt.

E. Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen grundsätzlich keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 132 die Verpflichtung, das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

Wegen einer möglicherweise erforderlichen Kampfmittelbeseitigung ist jedoch nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen können. Sollte sich ein Kampfmittelverdacht im Plangebiet nach der Sondierung bestätigen, trägt die Kosten für die Kampfmittelräumung nach § 8 Abs. 2 Bremisches Gesetzes zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel das Land Bremen. 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 Wohn- und Gewerbenutzungen richten sich gleichermaßen an Frauen und Männer. Durch das Vorhaben sind daher grundsätzlich keine geschlechterspezifischen Auswirkungen zu erwarten. Die Erhöhung der Wohndichte führt zu einer Belebung des Quartiers und somit auch zu einer besseren sozialen Kontrolle der öffentlichen Freiräume.

Für Entwurf und Aufstellung:

BPW baumgart+partner

Bremen, den

.....

Büroinhaber

Für die Vorhabenträgerin:

Kontorhaus KSS GmbH

Bremen, den

.....

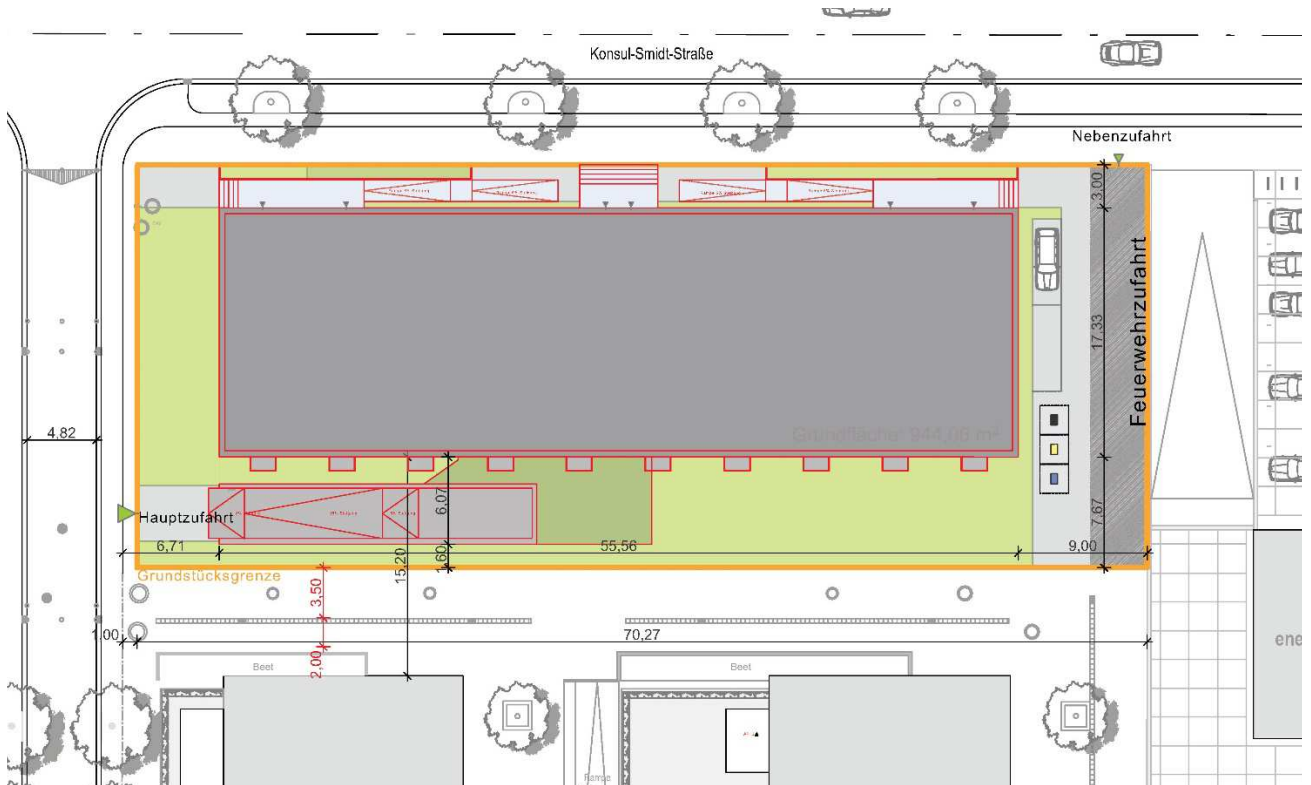
Geschäftsführer

Anlage

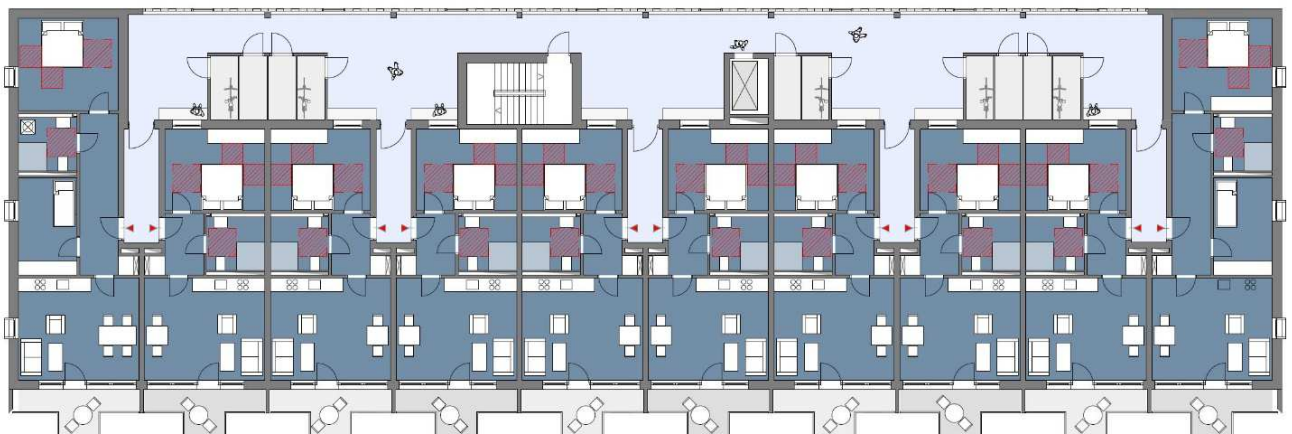
Bebauungskonzept (informativ)

Bebauungskonzept

Lageplan (informativ)



Mustergrundriss 3. OG (informativ)



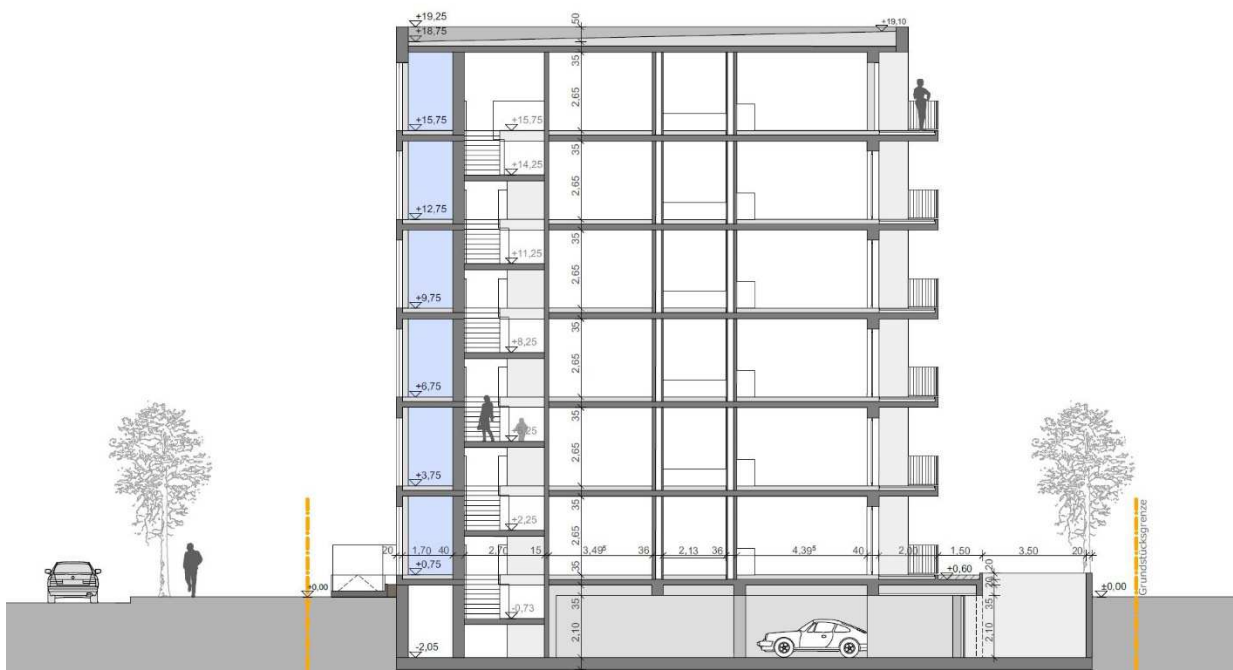
Ansicht Nordost (informativ);



Ansicht Südwest (informativ)



Schnitt (informativ)



Perspektive Südostfassade (informativ)



Niederschrift zur Einwohnerversammlung

zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 132 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Wohngebäudes in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt an der Konsul-Smidt-Straße, nordwestlich des Schuppen 3

am Donnerstag, 13.09.2017 im Ortsamt West, Waller Heerstraße 99 in Bremen.

Beginn: 17.40 Uhr

Ende: 18.20 Uhr

Anwesend unter dem Vorsitz der Ortsamtsleiterin Frau Pala waren neben vier Bürgerinnen und einem Bürger auch Frau Spanier (SUBV; Ref. 62 Planung-Bauordnung West), Herr Oster und Herr Nagel (beide von der Vorhabenträgerin) sowie Herr Lemke und Herr Helmrich (beide Planungsbüro BPW baumgart+partner).

Frau Pala begrüßt alle Teilnehmenden zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 132. Sie stellt Frau Spanier als Vertreterin des für das Vorhaben zuständigen Referats Planung-Bauordnung West des Bausenators sowie die Vertreter des Planungsbüros und der Vorhabenträgerin vor. Frau Spanier erklärt im Anschluss an die Begrüßung das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Sie weist darauf hin, dass die Bürgerinnen und Bürger im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB eine weitere Möglichkeit haben, eine Stellungnahme zu dem Bebauungsplan abzugeben.

Im Folgenden stellt Herr Lemke vom verfahrensbetreuenden Büro BPW baumgart+partner in einer kurzen Präsentation Anlass und Ziele der Planung sowie das aktuelle Planungsrecht vor. Der für das Plangebiet bislang geltende Bebauungsplan 2381 setzt ein Mischgebiet fest, in dem jedoch – aufgrund der damaligen Einschätzung der Lärmimmissionen – eine Wohnnutzung im Vorhabenbereich ausgeschlossen wurde. Auf Grundlage einer aktuellen schalltechnischen Untersuchung und in Kombination mit der Grundrissgestaltung ist ermittelt worden, dass ein Wohnen im Plangebiet unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen werden kann. Da in diesem Teil der Überseestadt nur eine geringe Nachfrage nach Gewerbeimmobilien besteht und es Zielsetzung der Stadt ist für eine lebendige und vielfältige Überseestadt den Anteil an Wohnraum hier zu erhöhen, soll mit dem Bebauungsplan die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Wohngebäudes mit 58 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten geschaffen werden. Weitere Planungsziele sind die Nutzung einer bestehenden Baulücke, eine konfliktfreie Unterbringung von 32 privaten Stellplätze in einer Tiefgarage sowie die Berücksichtigung der Lärmsituation durch überwiegende Anordnung der Wohnungen auf der lärmabgewandten, südwestlichen Gebäudeseite.

Herr Oster als Vertreter der Vorhabenträgerin übernimmt im Anschluss die Darstellung des konkreten Vorhabens. Er erläutert anhand von Grundrissen den Aufbau des geplanten Gebäudes, die Anordnung der Wohnungen, die Erschließung sowie die Fassadengestaltung.

Im Anschluss an die Präsentationen werden folgende Fragen gestellt:

- 1) Eine Bürgerin beklagt, dass das für die Laubgänge vorgesehene Industrieglas nicht schön sei.

Antwort: Herr Oster erklärt, dass man klares Industrieglas vorgesehen habe, durch das die neuen Bewohnerinnen und Bewohner, auch aufgrund des breiten Laubgangs, einen guten Ausblick haben.

- 2) Frau Pala fragt, ob mit dem Vorhaben auch geförderter Wohnraum geschaffen wird.

Antwort: Herr Oster antwortet, dass in dem Wohngebäude selbst kein geförderter Wohnraum vorgesehen ist. Es werden jedoch in einem Wohnprojekt der GEWO-BA an der Marcuskaje geförderte Wohnungen hergestellt und diese diesem Vorhaben zugeordnet.

- 3) Eine Bürgerin fragt nach den geplanten Parkplätzen.

Antwort: Herr Oster erklärt, dass neben der geplanten Tiefgarage auch Parkplätze in der Umgebung geplant werden. Ein Mobilitätskonzept werde noch abgestimmt. Zudem wolle man die voraussichtliche Nutzerstruktur berücksichtigen und e-mobility sowie Car-Sharing Angebote schaffen.

- 4) Eine Bürgerin merkt an, dass junge Leute heutzutage oft ein Zweit-/Drittfahrrad besitzen. Sie fragt, ob hierfür genügend Stellplätze vorgesehen seien.

Antwort: Herr Oster teilt mit, dass für ausreichend Stellplätze gesorgt sei. Zum einen könne man auf den Etagen in unmittelbarer Nähe zur Wohnung in Boxen seine Fahrräder abstellen, zum anderen werde ein Fahrradschuppen in der Tiefgarage für ausreichend Abstellraum sorgen. Die Aufzüge werden auch auf den Fahrradtransport ausgerichtet sein. Das gleiche gilt für Rollstühle und Hilfsmittel anderer, in der Mobilität eingeschränkter Menschen.

- 5) Ein Bürger fragt, ob es in dem Gebäude nur Mietwohnungen geben wird.

Antwort: Herr Oster antwortet, dass es sich um ein reines Mietobjekt handelt. Man lege den Fokus hier auf kleine Mietwohnungen. In der Überseestadt gebe es schon viele Eigentumswohnungen.

- 6) Frau Pala erkundigt sich nach der Zeitplanung.

Antwort: Herr Oster erwartet, dass im Februar/März 2018 die Planreife des Bebauungsplans erreicht wird. Danach soll zügig begonnen werden mit der Realisierung. Für die Realisierung wird mit einer Dauer von 18-20 Monaten gerechnet.

- 7) Eine Bürgerin möchte wissen, ob die Balkone direkt auf die Nachbarbebauung des "Green Living" Projektes ausgerichtet sind.

Antwort: Herr Oster antwortet, dass die Balkone zwar auf das Nachbargebäude ausgerichtet seien, man aber gut durch die Gebäudelücken auf das Wasser blicken könne. Herr Lemke merkt an, dass bei Wohnbebauung eine Abstandsfläche von $0,4 H$ (H =Höhe des Gebäudes) vorgesehen sei. Hierdurch entsteht ein größerer Abstand zum Nachbargebäude, als wenn ein Bürogebäude errichtet worden wäre. Es besteht damit ausreichender Platz zwischen den beiden Wohnhäusern.

- 8) Eine Bürgerin möchte wissen, wie das Müllentsorgungskonzept für das Objekt aussieht.

Antwort: Herr Oster erklärt, dass ein neuartiges Müllentsorgungssystem vorgesehen sei, da konventionelle Mülltonnen zum einen unästhetisch und zum anderen

unkomfortabel zu benutzen sind. Das Konzept sieht vor, den Müll durch einen kleinen oberflächlichen Schacht in einen unterirdischen großen Müllbehälter zu entsorgen. Bei der Abfuhr hebt ein spezielles Fahrzeug den Behälter aus dem Boden und entleert ihn so. Dieses Konzept sei in anderen Städten schon etabliert und eine schönere und praktischere Lösung als konventionelle Plastik-Mülltonnen.

- 9) Eine Bürgerin fragt, wie man die Müllbehälter vor Fremdzugriff schützt.

Antwort: Herr Oster erläutert, dass es hier entweder ein Chip-System gibt, durch das nur Hausbewohner Zugriff auf die Müllbehälter haben. Ansonsten gehe es auch ohne ein solches System wie bei normalen Mülltonnen, die Behälter befinden sich auf privatem Grund.

- 10) Eine Bürgerin fragt, wer die Behälter reinigt.

Antwort: Frau Spanier erklärt, dass die Stadt solche Müllentsorgungssysteme fördert und auch für die Reinigung sorgen wird.

Nachdem keine weiteren Fragen mehr gestellt werden, bedankt sich Frau Pala bei den Anwesenden und verweist auf eine erneute Vorstellung des Vorhabens im Fachausschuss Überseestadt des Beirats Walle am 21. November 2017.

Pala

(Vorsitzende)

Bremen, 13. September 2017



Lemke

(Schriftführer, BPW baumgart+partner)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 132 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan)

für die Errichtung eines Wohngebäudes in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt an der Konsul-Smidt-Straße, nordwestlich des Schuppen 3

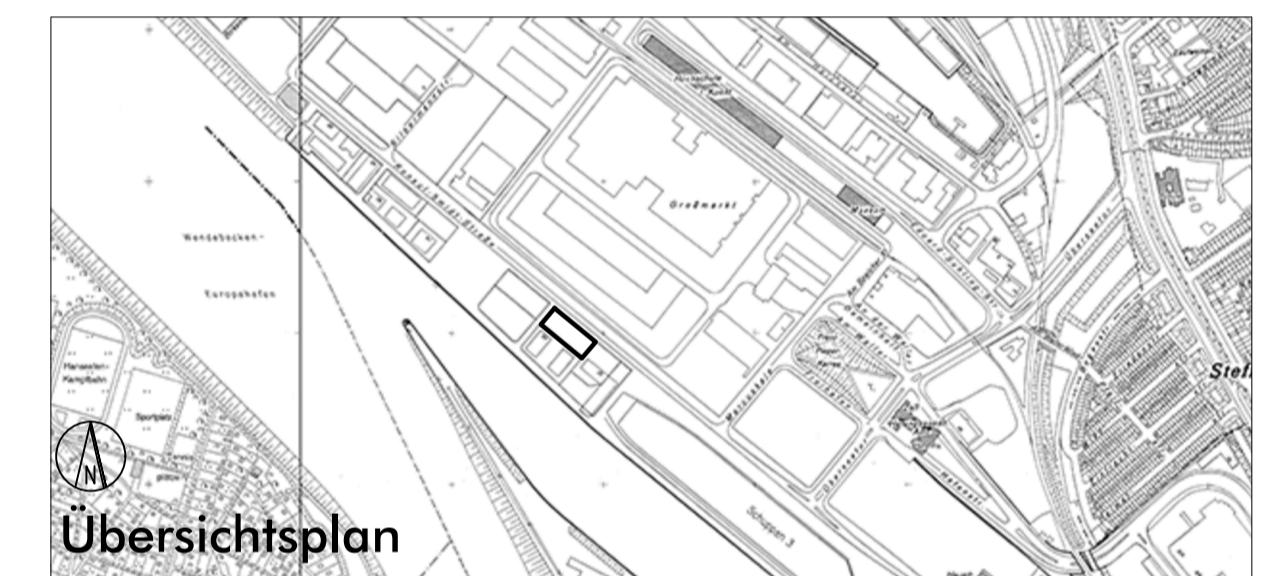
(Bearbeitungsstand: 12.12.2017)

Für Entwurf und Aufstellung: **BPW baumgart+partner**
Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Ostertorsteinweg 70-71
28203 Bremen

Bremen, den

Vorhabenträgerin: **Kontorhaus KSS GmbH**
Konsul-Smidt-Straße 50-52
28217 Bremen

Bremen, den



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

Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Im Auftrag

Der Plan hat im Ortsamt West vom bis öffentlich ausgelegen.

Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Im Auftrag

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

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

Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom, Seite

Planung: Spanier
Bearbeitet: Lemke (BPW baumgart+partner)
12.12.2017 (6. A. / TÖB)
Verfahren: Holstein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 132

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
- In dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist für die Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Tiefgaragen mit ihren jeweiligen Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.
- Die jeweilige Bezugshöhe für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist Normalhöhennull (NHN).
- Eine Unter- bzw. Überschreitung der festgesetzten Mindest- und Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen durch Gebäude, Gebäudeteile und technische Anlagen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese im Hinblick auf ihre stadträumliche Wirkung untergeordnet ist.
- Für die Baugrenzen und die Baulinie gelten folgende abweichenden Regelungen:
 - Außerhalb der Baulinie sind bis zu 2,0 m breite Rampen für eine barrierefreie Gebäudeerschließung sowie bis zu drei Zugangstreppen zulässig. Weitere Abweichungen von der Baulinie können für Gebäudeteile zugelassen werden, wenn die Abweichung nicht mehr als 0,75 m beträgt.
 - Die Baugrenzen können durch untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 0,5 m überschritten werden.
- Tiefgaragen (TGa) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche zulässig. Tiefgaragen dürfen um bis zu 1,0 m über die Erdoberfläche hinausragen.
- Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind nur innerhalb des hierfür festgesetzten Bereiches mit der Bezeichnung A zulässig. Weitere Grundstücksein- und -ausfahrten sind nur innerhalb des hierfür festgesetzten Bereiches mit der Bezeichnung A zulässig.
- Schallschutz
- Entlang der nordöstlichen, parallel zur Konsul-Smidt-Straße verlaufenden Baulinie ist aufgrund von Verkehrslärm tagsüber mit Lärmwerten von >63 bis <66 dB(A) und nachts von >55 bis <59 dB(A) zu rechnen. Aufgrund von Gewerbelärm ist tagsüber mit Lärmwerten von >55 bis <60 dB(A) und nachts von >53 bis <59 dB(A) zu rechnen. Daher sind entlang der Baulinie ausschließlich nach Nordosten ausgerichtete Aufenthaltsräume von Wohnungen und offene Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen unzulässig. Es ist durch geeignete bauliche oder technische Schallschutzmaßnahmen (z.B. schalldämmte Lüftungsöffnungen) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen ein Mittelungspegel von 35 dB(A) tagsüber und von 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird.
- Entlang der nordwestlichen und südöstlichen Baugrenzen ist aufgrund von Verkehrslärm tagsüber mit Lärmwerten von >57 bis <64 dB(A) und nachts von >49 bis <57 dB(A) zu rechnen. Aufgrund von Gewerbelärm ist sowohl tagsüber als auch nachts mit Lärmwerten von >51 bis <58 dB(A) zu rechnen. Es ist vor den Fenstern entlang der nordwestlichen und südöstlichen Gebäudefassade durch bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass ein maximaler Außenlärmpegel von nachts 55 dB(A) nicht überschritten wird. Darüber hinaus ist durch geeignete bauliche oder technische Schallschutzmaßnahmen (z.B. schalldämmte Lüftungsöffnungen) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel tagsüber von 35 dB(A) und nachts von 30 dB(A) bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird. Bei einer Schallpegelreduzierung mit daraus resultierenden Lärmwerten nachts von <50 dB(A) ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibungen) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen ein Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.
- Entlang der südwestlichen Baugrenze ist aufgrund von Verkehrslärm tagsüber mit Lärmwerten von >43 bis <52 dB(A) und nachts von >37 bis <45 dB(A) zu rechnen. Aufgrund von Gewerbelärm ist tagsüber mit Lärmwerten von >47 bis <53 dB(A) und nachts von >46 bis <53 dB(A) zu rechnen. Es ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. schalldämmte Lüftungsöffnungen) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel tagsüber von 35 dB(A) und nachts von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird. Bei Lärmwerten nachts von >50 bis <60 dB(A) ist durch geeignete bauliche oder technische Schallschutzmaßnahmen (z.B. schalldämmte Lüftungsöffnungen, verglaste Loggien, Wintergärten) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.
- Für einen hausnahen Freibereich je Wohnung (bspw. Terrasse, Balkon) ist entweder durch Orientierung zur lüftungsgewandten Gebäudesseite oder durch bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) sicherzustellen, dass ein Mittelungspegel von 55 dB(A) tags nicht überschritten wird.
- Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen in den Nummern 9.1-9.4 hat im Einzelfall zu erfolgen.
- Die tragende Konstruktion der Dächer der Hauptgebäude ist statisch so auszubilden und die erforderliche Bautechnik so zu gestalten, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen auch nachträglich möglich ist.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Innerhalb der Fläche für Müllsammelbehälter sind ausschließlich unterirdische Anlagen zur Aufstellung von Müllsammelbehältern (Unterflursysteme) zulässig.
- Die Dächer von Hauptgebäuden sind mindestens zu 80% zu begrünen. Die Dächer von Tiefgaragen (einschließlich ihrer Zufahrten) sind flächendeckend und dauerhaft zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Terrassen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 85 BremLBO)

- Werbeanlagen dürfen nur als untergeordnetes Element ausgeführt werden. Freistehende Werbeanlagen müssen sich der Bebauung deutlich unterordnen und können nur ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, sofern sie in der Fläche nicht mehr als 2 m² umfassen und hinsichtlich ihrer stadträumlichen Wirkungen untergeordnet sind. Oberhalb der Gebäudekante sind Werbeanlagen unzulässig. Leuchtwerbung mit sich bewegendem oder veränderlichem Licht ist unzulässig.
- Im Plangebiet sind Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur als heimische Laubhecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,3 m zulässig. Zäune sind nur durch Hecken verdeckt bis zu einer Höhe von maximal 1,3 m zulässig. Diese Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche bzw. der privaten Erschließungswege.



RECHTLICHE GRUNDLAGEN:
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
Planzeichenverordnung (PlanzV)
Bremische Landesbauordnung (BremLBO)

Darstellung auf Grundlage der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) mit Stand vom 13.09.2017. Die Planunterlage weist für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Gebäude und städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Bremen, den 2017

W. Schäfer
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung von GeoInformation Bremen vervielfältigt, digitalisiert, umgearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden.
(§ 14 des Vermessungs- und Katastergesetz vom 16.10.1990 – Brem. GBl. S. 313 - 64 - 1)
©GeoBasis-DE/GeoInformation Bremen / Auftragsnummer 12004.D

Originalmaßstab 1:500

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI Mischgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,6 Grundflächenzahl
OK 22 - 26,5 m Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) als Mindest- und Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)

BAUGRENZEN, BAULINIEN, BAUWEISE

Baugrenze
Baulinie

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgränzung von Flächen für:
TGa unterirdische Stellplätze (Tiefgaragen)
St-Cs Stellplätze für Carsharing
Müll Müllsammelbehälter

TG Ein- und Ausfahrtbereich für Tiefgaragen

A Ein- und Ausfahrtbereich

Y Mit der Allgemeinheit dienenden Geh- und Fahrrechten zugunsten der Stadtgemeinde sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger zu belastende Fläche

HINWEISE

Im Planbereich kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist daher in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Sondierung und ggf. Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Im Plangebiet sind möglicherweise archäologische Bodenfundstellen vorhanden. Damit sie nicht im Zuge der Erdarbeiten unbemerkt beschädigt werden, muss der Landesarchäologie Gelegenheit eingeräumt werden, sämtliche Erdarbeiten in dem Gebiet zu beobachten und tatsächlich auftauchende Befunde zu untersuchen und zu dokumentieren. Sollten bei Erdbewegungen oder Bauarbeiten im Plangebiet archäologische Bodenfunde gemacht werden, ist daher unverzüglich die zuständige Behörde für Landesarchäologie der Freien Hansestadt Bremen zu informieren und zu beteiligen.

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 von 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.