

361-4821 (Frau Holstein)

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

Vorlage Nr.: **19/559 (S)**

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 139
(zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan)
für die Errichtung eines Bürogebäudes zwischen Utbremer Straße, Borkumstraße und
Juiststraße in Bremen Walle
(Bearbeitungsstand: 18.12.2018)
Planaufstellungsbeschluss
Öffentliche Auslegung

I. Sachdarstellung

A) Problem

Die Vorhabenträgerin, die Theodor Emigholz GmbH & Co.KG, hat als Eigentümerin des Vorhabengrundstücks Utbremer Str. 27 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt und den Entwurf eines Vorhaben- und Erschließungsplanes eingereicht.

Sie beabsichtigt, den auf dem Eckgrundstück im Bereich Utbremer Straße / Borkumstraße vorhandenen Gewerbebau mit einem Reifenhandel und einer Kfz-Werkstatt durch den Neubau eines 13-geschossigen Bürogebäudes mit einer angeschlossenen Großgarage zu ersetzen.

Das ca. 2.400 m² große Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 749, rechtsverbindlich seit dem 27.03.1973. Dieser setzt als Art der baulichen Nutzung zwar ein Gewerbegebiet fest, beschränkt jedoch die Bebauungsdichte durch eine Begrenzung der Geschossflächenzahl auf 2,0. Daher ist die Errichtung eines Hochhauses planungsrechtlich nicht zulässig.

B) Lösung

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) im Verfahren 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 139 ist am 25.06.2018 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.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 139 ist am 21.06.2018 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 139 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 139 soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) aufgestellt werden.

Der zur Aufstellung vorgesehene Bebauungsplan dient der Erhöhung des Angebots an Gewerbeflächen innerhalb eines bestehenden innerstädtischen Gewerbegebiets.

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.

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. Planaufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 2095

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 2095, für den die Deputation für Bau und Verkehr am 7. November 1996 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst hat. Der Planbereich umfasst ein Gebiet zwischen Utbremer Straße, Münchener Straße, Eisenbahnstrecke Bremen-Bremerhaven sowie Nord-West-Knoten und schließt somit auch das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 139 mit ein.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 2095 ist beabsichtigt, die im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern und weiter zu entwickeln.

Das Planverfahren wurde u. a. wegen noch zu klärender eisenbahnrechtlicher Verfahren (Entwidmung planfestgestellter Bahnanlagen der DB Netz AG) nicht weitergeführt. Der Geltungsbereich des Planaufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan 2095 soll daher um das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 139 reduziert werden; auf den nachstehenden Beschlussvorschlag unter II. wird verwiesen.

8. 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

Die Vorhabenträgerin trägt die Planungs- und Erschließungskosten und übernimmt im Durchführungsvertrag die Verpflichtung, das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen. Die vorgesehene Verbreiterung des öffentlichen Gehwegs entlang der Utbremer Straße zu Lasten des Vorhabengrundstücks umfasst eine Fläche von rd. 20 m². Die Klärung der Auswirkungen erfolgt im weiteren Planverfahren, Regelungen dazu sollen im Durchführungsvertrag vereinbart werden.

Lediglich aufgrund einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten. Die 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. Gender-Prüfung

Die geplante Büronutzung richtet sich gleichermaßen an alle Geschlechter. Durch das Vorhaben sind daher keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

D) Abstimmungen

Die Planung ist dem Fachausschuss Bau, Umwelt und Verkehr des Stadtteilbeirats Walle in seiner Sitzung am 13. August 2018 vorgestellt worden. Die Beschlussfassung zum Bauvorhaben soll im Rahmen der anstehenden Trägerbefassung erfolgen.

Das Ortsamt West wird im weiteren Verfahren erneut beteiligt.

Dem Ortsamt West wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern in der Fassung vom 23. November 2016 übersandt.

II. Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Geltungsbereich des Planaufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan 2095 vom 20. April 2006 um den Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 139 reduziert wird.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 139 nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss).
3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 139 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Bürogebäudes zwischen Utbremer Straße, Borkumstraße und Juiststraße in Bremen Walle (Bearbeitungsstand: 18.12.2018) einschließlich Begründung zu.
4. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 139 (zugleich Vorhaben und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Bürogebäudes zwischen Utbremer Straße, Borkumstraße und Juiststraße in Bremen Walle (Bearbeitungsstand: 18.12.2018) einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.

Anlagen

- Protokoll der Einwohnerversammlung
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 139 (Bearbeitungsstand: 18.12.2018)
- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 139 (Bearbeitungsstand: 18.12.2018)

Niederschrift zur Einwohnerversammlung

**zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 139**

für ein Gebiet in Bremen-Walle, Ortsteil Utbremen zwischen der Utbremer Straße, Borkum Straße und Juiststraße

am Montag, 25.06.2018, im Ortsamt Walle, Waller Heerstraße 99, 28219 Bremen (großer Sitzungssaal)

Beginn: 17.00 Uhr

Ende: 17.45 Uhr

Anwesend unter dem Vorsitz der stellvertretenden Ortsamtsleiterin Frau Müller waren neben Bürgerinnen und Bürgern sowie Vertreterinnen und Vertretern des Beirats Walle auch Frau Freimuth (SUBV; Ref. 62 Planung-Bauordnung West), Herr Gutknecht (als Vertreter des Vorhabenträgers), Herr Westphal (beauftragter Architekt des Vorhabenträgers) sowie Herr Lemke und Herr Hrkalović (beide Planungsbüro BPW baumgart+partner).

Frau Müller begrüßt die Anwesenden zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Zur Einwohnerversammlung wurde unter den amtlichen Bekanntmachungen in der Presse sowie über einen E-Mail-Verteiler eingeladen. Zweck der heutigen Zusammenkunft ist, die Bürgerinnen und Bürger über das Planvorhaben zu informieren und der Verwaltung zu ermöglichen, deren Wünsche und Anregungen zu ermitteln. Die Einwohnerversammlung findet gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch statt.

Herr Lemke stellt anhand einer PowerPoint-Präsentation die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) 139 verfolgten Ziele, das Planverfahren sowie das Plangebiet vor. An der Utbremer Straße soll ein mehrgeschossiges Gebäude entstehen, das der Büronutzung dient und damit zu einer Erhöhung des Angebots an Gewerbeflächen in Walle innerhalb der bestehenden innerstädtischen Gewerbegebiete beiträgt. Mit dem geplanten 12-geschossigen Hochpunkt, soll die bisher fehlende räumliche Fassung der Utbremer Straße erfolgen. Der Neubau trägt außerdem zu einer städtebaulichen Aufwertung des vorhandenen Gewerbegebietes bei und markiert eine eindeutige Eingangssituation für den Stadtteil Walle in Richtung stadtauswärts. Insgesamt sollen in dem Hochhaus rd. 7.700 m² BGF für Büroflächen realisiert werden.

Die erforderlichen Stellplätze sollen in einer angegliederten Parkgarage hergestellt werden. Darin sollen auch überdachte Fahrradstellplätze und E-Tankstellen errichtet werden. Eine gute Erreichbarkeit für die Nahmobilität wird trotz der Barrierewirkung der Utbremer Straße durch die Fuß- und Radwegunterführung Hemmstraße gewährleistet. Das Plangebiet bietet überdies mit Haltestellen der Linien 2, 10 und 28 eine gute Anbindung an den ÖPNV.

Der VEP wird durch das Planungsbüro BPW baumgart+partner erarbeitet. Es ist vorgesehen, den Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

Im Anschluss an die Präsentation werden folgende Stellungnahmen abgegeben und Fragen gestellt:

- 1) Eine Bürgerin erkundigt sich zum entstehenden Knotenpunkt Borkum Straße, Norderney Straße sowie Zufahrt zum geplanten Bürogebäude und gibt Bedenken zum Verkehrsfluss.

Antwort Herr Westphal: Die verkehrliche Situation entlang der Borkumstraße wird sich insgesamt entspannen. Die geplanten 93 Stellplätze werden zwar einen zeitlich konzentrierten Verkehrsfluss bedeuten, Rückstaus auf die Borkum Straße sind jedoch nicht zu befürchten, da der Zufahrtsbereich der Parkgarage mehrere Fahrzeuglängen hinter der Grundstücksgrenze beginnt. Für Fuß- und Radfahrer bedeutet der um mehr als 2 Meter zurückspringende Baukörper (im Knotenbereich Utbremer Straße/Borkum Straße) mehr Bewegungsraum. Außerdem soll die großflächige Glasfassade im Eckbereich des Erdgeschosses zur besseren Einsehbarkeit im Knotenbereich beitragen.

- 2) Ein Mitglied des Beirats äußert verkehrliche Bedenken hinsichtlich der Bauphase des Bürogebäudes.

Antwort Herr Westphal: Durch die grenzständige Bebauung entlang der Utbremer Straße ist es unvermeidbar eine Fahrspur der Utbremer Straße während der Bauphase vorzuhalten. Dies betrifft aber nicht die Bundesstraße 6. Eine hohe Bedeutung sollte insbesondere der Nahmobilität beigemessen werden, da diese Verkehrsarten von der Barrierewirkung der Utbremer Straße stark betroffen sind und keine Querungsmöglichkeiten gegeben sind, sollte auch während der Bauzeit ein Fuß- und Radweg erhalten bleiben.

- 3) Ein Mitglied des Beirats erkundigt sich, ob die historische Sichtachse auf der Utbremer Straße/Waller Straße mit Sichtbeziehung zum Bremer Dom stadteinwärts gewahrt bleibt.

Antwort Herr Westphal: Dazu wurde eine einfache Visualisierung auf Basis von Google Maps angefertigt. Wie aus dieser zu erkennen ist, führt das geplante Bauvorhaben zu keiner Sichtbeeinträchtigung des Bremer Doms entlang der Utbremer- bzw. Waller Heerstraße.

- 4) Ein Mitglied des Beirats regt an, ein Gesamtkonzept für das Gewerbegebiet an der Utbremer Straße zu entwickeln. Dazu würde es begrüßt werden, wenn nach einer zügigen Bearbeitung des VEP 139 auch die anderen Bereiche des Gewerbegebiets aufgewertet werden.

- 5) Ein Mitglied des Beirats erkundigt sich, inwieweit sich die Verschattung des Bürogebäudes auf die sich westlich der Utbremer Straße befindlichen Reihenhauszeilen auswirkt.

Antwort Herr Westphal: Eine nennenswerte Beeinträchtigung der westlichen Wohnbebauung kann durch die gezeigte Schattenstudie ausgeschlossen werden. Darüber hinaus befindet sich die Wohnbebauung hinter einer Lärmschutzwand mit Gehölzbestand. Es ist daher ohnehin von einer Verschattung der Wohnbebauung auszugehen.

Antwort Herr Lemke: Die Abstandsflächen des Bürogebäudes liegen unterhalb der Vorgaben des Baurechts. Dieses ist so ausgelegt, dass eine ausreichende Besonnung der Wohnbebauung stets gewährleistet wird.

Frau Müller schließt die Einwohnerversammlung um 17.45 Uhr.

gez. Müller

(Vorsitzende)

gez. Freimuth

(Stadtplanerin; SUBV Ref. 62)

gez. Lemke

(Schriftführer, BPW baumgart+partner)

Bremen, 25. Juni 2018

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 139

(zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan)

für die Errichtung eines Bürogebäudes zwischen Utbremer Straße, Borkumstraße und Juiststraße in Bremen-Walle

(Bearbeitungsstand: 18.12.2018)

A) Plangebiet

Das rund 2.400 m² große Plangebiet liegt im Stadtteil Walle, Ortsteil Utbremen zwischen der Utbremer Straße, Borkumstraße und Juiststraße. Es umfasst das Flurstück 558/14 (Gemarkung VR 54) und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Borkumstraße,
- im Osten durch einen Gewerbebau mit Lagerhalle und Stellplätzen (Flurstück 558/13),
- im Süden durch eine Lagerfläche (Flurstück 270/12) und
- im Westen durch die Utbremer Straße.

Maßgeblich für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 139 ist die Abgrenzung in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

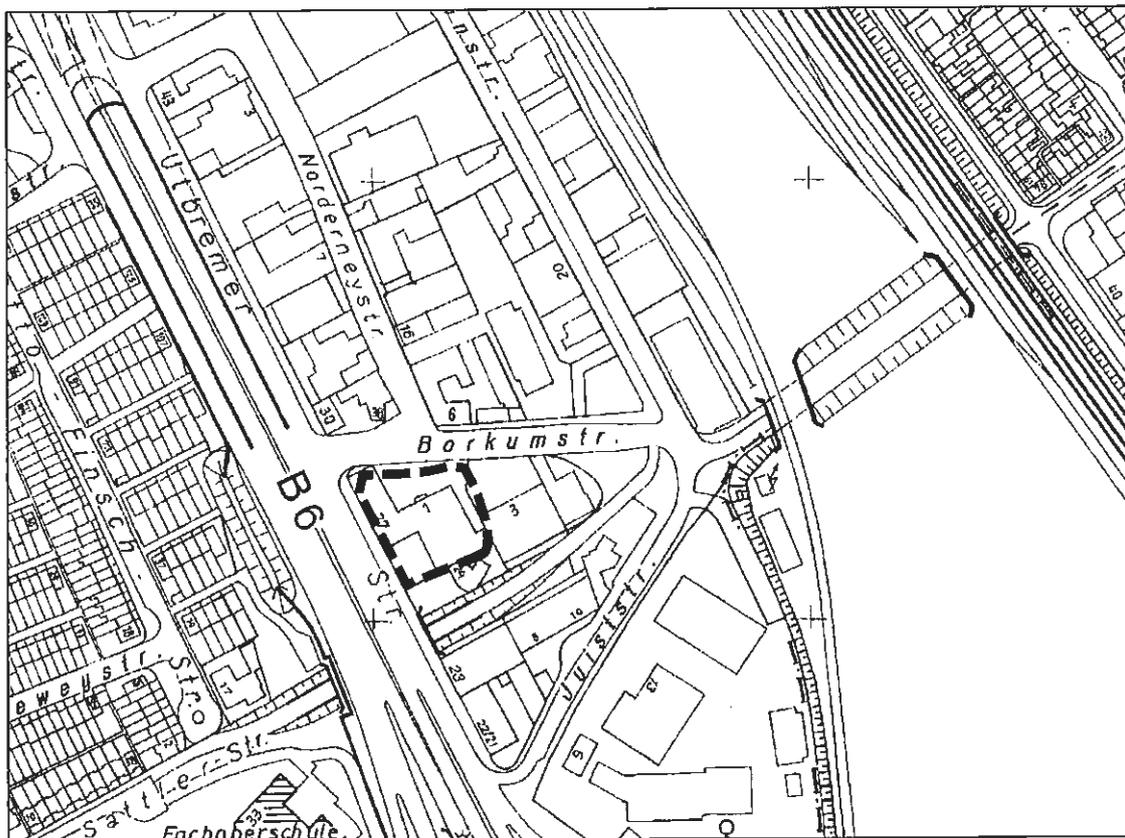


Abb. 1: Abgrenzung vorhabenbezogener Bebauungsplan 139
(DGK 5; Quelle: GeoInformation Bremen)

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Gewerbegebietes im Ortsteil Utbremen, das sich zwischen der Bundesstraße 6 (Utbremer Straße) und den Gleisanlagen der Eisenbahnstrecke „Bremen Hbf. – Bahnhof Walle“ erstreckt. Das Gewerbegebiet ist geprägt durch eine Mischung aus kleineren Betrieben des verarbeitenden Gewerbes, Handwerksbetrieben, Kfz-Handel, Lagerstätten und Dienstleistungsunternehmen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein zweigeschossiger Gewerbebetrieb, der sich aus einer Kfz-Werkstatt und einem Reifenhandel mit darüber liegenden Büroräumen zusammensetzt. Diese Betriebsstätte besteht aus zwei aneinandergrenzenden Baukörpern. Der Reifenhandel mit den Büroräumen grenzt auf einer Länge von rd. 35 m direkt an die Utbremer Straße an und wird am nördlichen Grundstücksende von der Borkumstraße begrenzt. Das Werkstattgebäude grenzt östlich an den Reifenhandel an. Sowohl der Reifenhandel als auch das Werkstattgebäude werden über die Borkumstraße erschlossen. Das Vorhabengrundstück ist nahezu vollständig versiegelt. Lediglich entlang der Borkumstraße bestehen zwei Grünstreifen als Begleitgrün zwischen dem Gehweg der Borkumstraße und der dem Werkstattgebäude vorgelagerten Stellplatzfläche.

Das Plangebiet ist verkehrlich gut erschlossen. Über die angrenzende Bundesstraße 6 sind die Bundesautobahnen A 27 und A 281 in ca. 3,5 Kilometern Entfernung zu erreichen. Eine ÖPNV-Anbindung besteht über die Haltestellen „Haferkamp“ (Straßenbahnlinien 2 und 10) und „Hansestraße“ (Buslinie 28) in ca. 350 m bzw. 550 m Entfernung. Über die nördlich gelegene Hemmstraße und eine Unterführung der B6 für Fußgänger und Radfahrer besteht vom Plangebiet aus eine Verbindung in Richtung Findorff bzw. Überseestadt.

Auf der westlichen Seite der Utbremer Straße grenzt eine kleinteilige, zweigeschossige Wohnbebauung in offenen, rechtwinklig zur Utbremer Straße ausgerichteten Gebäudezeilen an.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche dar. Mit der Errichtung eines Bürogebäudes wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 139 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Vorhabengrundstück liegt bislang im Geltungsbereich des Bebauungsplans 749 aus dem Jahr 1973. Dieser setzt ein Gewerbegebiet fest, das mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 in geschlossener Bauweise bebaut werden darf. Mit der Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 139 treten innerhalb seines Geltungsbereiches die Festsetzungen des Bebauungsplans 749 außer Kraft.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Schaffung von Planungsrecht zur Errichtung eines Bürogebäudes als Bürohochhaus. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, den bislang auf dem Vorhabengrundstück bestehenden Gewerbebau vollständig abzureißen und ein Bürogebäude mit einer angeschlossenen Großgarage zu errichten. Das Bürogebäude hat eine Länge von rd. 45 m und steht grenzständig zur Utbremer Straße.

Im Norden rückt es rd. 2 m von der Borkumstraße ab. Mit seinen 13 Geschossen fällt das Bürogebäude unter die Bremische Hochhaus-Richtlinie.

Das Erdgeschoss des Bürogebäudes dient als Empfangsbereich sowie für die Unterbringung der notwendigen Gebäudetechnik. Die nachfolgenden Obergeschosse sind für die Büronutzung vorgesehen. Das 13. Geschoss enthält eine Dachterrasse sowie weitere Räume für die Gebäudetechnik. Dieses Geschoss nimmt als gestaffeltes Geschoss weniger Grundfläche als die jeweils darunter liegenden Regelgeschosse ein.

Die das Vorhaben ergänzende Großgarage grenzt östlich an das neue Bürogebäude an. Die Großgarage verfügt über rd. 100 Stellplätze, die auf Parkdecks bzw. Split-Level-Ebenen verteilt sind. Drei Stellplätze sind für Menschen mit Behinderungen vorgesehen. Außerdem werden Stellplätze mit E-Ladestation ausgestattet. Zudem werden rd. 100 Fahrradabstellplätze in der Großgarage untergebracht, teilweise in abgeschlossenen Fahrradräumen innerhalb des Erdgeschosses. Zur Förderung der Nutzung des Fahrrads sind für E-Bikes auch Ladestationen innerhalb der Großgarage vorgesehen. Die Großgarage sowie das Bürogebäude werden über die Borkumstraße erschlossen.

Durch die Gebäudestellungen von Bürohaus und Großgarage wird auf dem Vorhaben Grundstück ein geschützter Vorplatz ausgebildet, der auch den Eingangsbereich zum Bürogebäude markiert. Dort wird ein Baum gepflanzt, der in seiner Entwicklung zu einem großkronigen Laubbaum den Platzcharakter unterstreichen soll.

Die Vorhabenplanung dient der Erhöhung des Angebots an modernen Gewerbeflächen innerhalb eines bestehenden innerstädtischen Gewerbegebietes. Gemäß dem aktuellen Bremer Gewerbeentwicklungskonzept gibt es in Bremen einen geringen Leerstand an Bürogebäuden, der insbesondere ältere, innerstädtische Büroimmobilien umfasst, die überwiegend nicht mehr den heutigen Bedürfnissen der Büronutzer entsprechen. Daher besteht in Bremen eine Nachfrage nach zeitgemäßen Büroräumen in zentralen Lagen der Stadt.

Mit dem Vorhaben werden auf elf Büroetagen jeweils rd. 560 m² Büroflächen angeboten, die flexibel in bis zu vier unabhängige Einheiten gegliedert werden können. Damit richtet sich das Angebot sowohl an kleinere Unternehmen (z.B. Start-Up-Unternehmen), als auch an Betriebe, die an einem innenstadtnahen und verkehrlich gut erschlossenen Standort größere Büroflächen benötigen.

Durch die Errichtung des neuen Bürogebäudes mit einer hochwertigen Architektur erfolgen auch eine städtebauliche Aufwertung des gesamten Gewerbegebietes sowie eine stadträumliche Fassung der Utbremer Straße. Diese ist im Bereich des Plangebietes als Bundesstraße 6 ausgebaut und hat mit acht Fahrspuren eine überaus trennende Wirkung im Stadtteil Walle. Gleichzeitig ist sie eine der Haupteinfahrtstraßen von der Innenstadt in den Stadtteil Walle. Die dort vorhandenen Gebäude werden den städtebaulichen Anforderungen als Eingang in den Bremer Westen nicht gerecht. Mit dem 13-geschossigen Bürogebäude entsteht daher an der städtebaulichen Schnittstelle zwischen der Bremer Innenstadt und dem Stadtteil Walle eine markante bauliche Geste und im Bereich des Plangebietes eine räumliche Fassung entlang der Utbremer Straße, die über den Geltungsbereich hinauswirkt. Auch aufgrund der Lage an der Unterführung der Utbremer Straße in Richtung Hemmstraße markiert das Bürogebäude eine wichtige Adresse im Bremer Westen.

4. Planverfahren

Mit Realisierung der Vorhabenplanung wird die bauliche Ausnutzung auf einem bereits bebauten Gewerbegrundstück in städtebaulich integrierter Lage erhöht. Die Planung

stellt damit eine Maßnahme der Innenentwicklung dar und dient einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, die auf eine Begrenzung des Freiflächenverbrauchs abzielt und einem Bedarf an Investitionen zur Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung trägt. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt daher auf Grundlage des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren („Bebauungsplan der Innenentwicklung“). Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, denn das Plangebiet befindet sich in einem von Siedlungstätigkeit geprägten Gebiet der Stadt und die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m².

Die Planung begründet auch 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 oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu prüfen sind, bestehen nicht, denn das Vorhabengrundstück ist bereits nahezu vollständig versiegelt. Zudem gelten Eingriffe nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, die auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplans mit einer überbaubaren Grundfläche von weniger als 20 000 m², zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Das im Plangebiet zulässige Vorhaben wird durch zeichnerische und textliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 139 bestimmt. In diesem wird kein Baugebiet gemäß BauNVO festgesetzt, sondern eine Fläche für ein Bürogebäude sowie eine Fläche für eine Nebenanlage mit der Zweckbestimmung „Großgarage“. Zudem wird eine kleinere Fläche für zwei Stellplätze zeichnerisch festgelegt.

Die Festsetzung zur Errichtung eines Bürogebäudes mit einer Großgarage leitet sich aus der Zielsetzung ab, das Angebot an Büroflächen an einem bestehenden Gewerbestandort zu erhöhen. Die Planung trägt damit zur Verbesserung der Voraussetzungen zur Schaffung neuer Arbeitsplätze, insbesondere im Dienstleistungssektor, bei. Sie dient somit im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe a) BauGB der Förderung der Belange der Wirtschaft.

Die Großgarage stellt eine dem Bürogebäude zugeordnete Nebenanlage dar, denn in dieser werden die für das Bürogebäude notwendigen Stellplätze sowie Fahrradabstellplätze nachgewiesen. Sie wird somit im Bebauungsplan als Fläche für eine Nebenanlage mit der Zweckbestimmung „Großgarage“ planungsrechtlich gesichert. Am nordöstlichen Rand des Plangebietes wird eine Fläche für zwei Stellplätze außerhalb der Großgarage gesichert. Diese beiden Stellplätze dienen in erster Linie als Kurzzeitstellplätze für Besucherinnen und Besucher, die nur kurz im Bürogebäude verweilen.

Zur Sicherung der Vorhabenkonzeption mit der Ausbildung eines Vorplatzes vor dem Eingang des Bürogebäudes sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Ebenfalls zulässig ist

auch die Anlage einer Tiefgarage unter dem Bürogebäude und innerhalb der Großgarage. Die Zulässigkeit der Tiefgarage stellt eine Option dar, denn alle erforderlichen Stellplätze der Vorhabenkonzeption können oberirdisch untergebracht werden.

In dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind weitere untergeordnete Nebenanlagen zulässig, sofern diese dem Nutzungszweck des Bürogebäudes dienen. Hierunter fallen zum Beispiel Abstellräume für Müllgefäße, Ladestationen für Elektrofahrzeuge oder sonstige technische Anlagen, die dem Nutzungszweck des Grundstücks dienen.

Mit der Beschränkung der Zulässigkeit auf ein Bürogebäude mit Nebenanlagen wird diese Nutzung planungsrechtlich gesichert. Andere Nutzungen werden damit ausgeschlossen. Die Verpflichtung zur Umsetzung des Vorhabens erfolgt im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 139.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung einer jeweils maximalen Grundfläche für das Bürogebäude und für die Großgarage. Diese leitet sich aus der Vorhabenplanung ab und beträgt für das Bürogebäude maximal 750 m² und für die Großgarage maximal 1.400 m². Das Maß der baulichen Nutzung wird im Weiteren bestimmt durch die maximalen Höhen des Bürogebäudes und der Großgarage sowie der Festlegung einer Mindest- und einer Maximalzahl der Vollgeschosse des Bürogebäudes.

Die Festlegung der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Begrenzung der oben genannten Grundflächen leitet sich aus der Vorhabenplanung ab. Aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse ist die Festsetzung der maximalen Grundflächen von 750 m² für das Bürogebäude und 1.400 m² für die Großgarage erforderlich, da ansonsten die angestrebte Nutzungsdichte mit einem Bürogebäude und einer Großgarage nicht erreicht werden kann. In der Addition der beiden Grundflächen ergibt sich rechnerisch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9. Damit wird die Obergrenze der GRZ 0,8 für Gewerbegebiete gemäß § 17 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) überschritten. Diese Überschreitung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 139 wird städtebaulich für vertretbar gehalten, da zum einen bereits das bestehende Plangebiet nahezu vollständig versiegelt ist und zum anderen über eine Dachbegrünung die negativen Auswirkungen der Versiegelung reduziert werden. Auch die Anlage eines gestalteten Vorplatzes als Aufenthaltsbereich sowie eine begrünte Dachterrasse dienen als Maßnahmen zum Ausgleich der GRZ-Überschreitung.

Für die Zufahrt zur Großgarage, für die beiden Besucherstellplätze sowie zur Ausbildung des Vorplatzes vor dem Gebäudeeingang ist eine Überschreitung der GRZ aus städtebaulichen Gründen bis zu einer GRZ 1,0 zulässig. Die volle Ausnutzung der GRZ von 1,0 wird jedoch dadurch eingeschränkt, dass für den anzupflanzenden Baum im Stammbereich eine Baumscheibe von mindestens 2,5 m x 2,5 m von Versiegelung freizuhalten ist. Eine Baumscheibe in der angegebenen Mindestgröße ist notwendig, um das Wachstum des Baumes sicherzustellen.

Das im Bebauungsplan festgesetzte Höchstmaß der Gebäudehöhe von 47 m für das Bürogebäude leitet sich aus der städtebaulichen Konzeption ab, ein 13-geschossiges Hochhaus mit einem erhöhten Erdgeschoss als städtebaulich wirksame Geste für den Stadtteil zu errichten. Der Bezugspunkt für die Höhenbestimmung ist der in der Planzeichnung dargestellte Höhenbezugspunkt über Normalhöhennull.

Um ein markantes Bürogebäude an der Utbremer Straße mit einer hohen Nutzungsdichte zu ermöglichen, wird eine zwingende Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Diese beträgt 13 Vollgeschosse, so dass die mit dem Hochhaus angestrebte markante städtebauliche Geste an der Schnittstelle zwischen der Bremer Innenstadt und dem Stadtteil Walle planungsrechtlich sichergestellt wird. Entsprechend der Vorhabenplanung soll das Gebäude nicht höher als 47 m werden. Daher wird die Maximalhöhe des Bürogebäudes im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

Mit der Errichtung eines Hochhauses mit 13 Vollgeschossen, das ebenfalls wie die Bestandsbebauung an der Straßenkante zur Utbremer Straße stehen soll, wird die Sichtachse entlang der Waller Heerstraße in Richtung Bremer Dom durch das Vorhaben nicht verstellt. Dabei wird das Gebäude zur Utbremer Straße um 30 cm zurückversetzt gebaut, um den Nebenanlagen der Utbremer Straße mehr Raum zu geben. Die städtebauliche Wirkung des Hochhauses bleibt davon unberührt.

Für die Großgarage erfolgt eine Höhenbegrenzung über das Höchstmaß der baulichen Anlagen (Oberkante) von 10 m. Mit dieser Höhe kann der Stellplatzbedarf für das Bürogebäude mit einer zusätzlichen Stellplatzreserve vollständig abgebildet werden, denn die 10 m Höhe erlaubt auch eine Aufstockung der Großgarage gegenüber der Vorhabenplanung um rd. 4 m.

Mit den vorgenannten Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe sowie zur maximalen Zulässigkeit der Vollgeschosse erfolgt im Zusammenhang mit der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche eine Begrenzung der Gebäudevolumina, so dass auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) und Baumassenzahl (BMZ) verzichtet wird. Rechnerisch wird die zulässige Obergrenze der BMZ gem. § 17 Abs. 1 BauNVO von 10,0 für Gewerbegebiete bei voller Ausnutzung der Gebäudehöhe des Bürogebäudes und der Geschossigkeit der Großgarage mit einer BMZ von rd. 20,5 überschritten. Auch die Obergrenze der zulässigen GFZ nach § 17 Abs. 1 BauNVO von 2,4 für Gewerbegebiete wird durch das Vorhaben mit einer rechnerischen GFZ von rd. 5,8 überschritten. Die Überschreitung begründet sich in der Zielsetzung einen städtebaulich markanten Hochpunkt an der Utbremer Straße zu schaffen. Die bauliche Fassung der Utbremer Straße mit überwiegend niedriger, nicht repräsentativer Bebauung ist für eine Hauptverkehrsstraße in zentraler innenstadtnaher Lage nicht adäquat. Das Hochhaus bietet die Chance, der städtebaulichen Situation mehr Prägnanz zu verleihen und reagiert mit seinem Maßstab auf die das Gebäude umgebenden großräumlichen Verkehrsinfrastrukturen. Die Höhe des Gebäudes ist Ergebnis eines städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens, in dem die besondere städtebauliche Lage des Plangebiets an der Schnittstelle zwischen der Bremer Innenstadt und dem Stadtteil Walle betont werden soll. Zudem wird mit einem Bürohochhaus mit 13 Geschossen das Ziel der Schaffung einer hohen Arbeitsplatzdichte in dem bestehenden Gewerbegebiet erreicht.

Eine Beeinträchtigung gesunder Arbeitsverhältnisse, der Bedürfnisse des Verkehrs oder nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind aufgrund der hohen Bebauungsdichte nicht zu erwarten. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung hinsichtlich gesunder Arbeitsverhältnisse ist gewährleistet, da das Bürogebäude die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen für Gebäude innerhalb von Gewerbegebieten einhält. Lediglich an der Kopfseite des Gebäudes wird der Abstand zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche der Borkumstraße auf einer Breite von ca. 1,5 m um bis zu 0,7 m überschritten. Da es sich hier um die schmale Seite des Bürogebäudes handelt und die 0,7 m Überschreitung auf eine Länge von 1,5 m begrenzt ist, sind keine relevanten Auswirkungen auf die nördlich der Borkumstraße angrenzende Bebauung zu erwarten.

Mit der Anlage einer begrünten Dachterrasse sowie eines gestalteten Vorplatzes entstehen im Plangebiet Aufenthaltsbereiche, die als Maßnahmen zum Ausgleich der Überschreitung der BauNVO-Obergrenzen zu werten sind.

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Ausgehend von der Vorhabenplanung wird innerhalb des Plangebietes die überbaubare Grundstücksfläche für das Bürogebäude durch Baulinien und für die Großgarage durch eine Fläche für Nebenanlagen bestimmt. Die Baulinien sichern insbesondere die Bildung der straßenbegleitenden Raumkante entlang der Utbremer Straße und der Borkumstraße. Zur Utbremer Straße wird das Vorhaben um ca. 30 cm von der Grundstücksgrenze abgesetzt, so dass hier zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger der bestehende Gehweg als öffentliche Verkehrsfläche verbreitert werden kann (vgl. auch Kap. C4 Erschließung, Stellplätze). Zur Borkumstraße ist die Baulinie um rd. 2 m zurückversetzt und erleichtert dadurch insbesondere für Verkehrsteilnehmer die Sichtbeziehung von der Utbremer Straße in die Borkumstraße. Die Baulinien dienen damit auch der Formulierung einer Eckbebauung im Kreuzungsbereich Utbremer Straße/Borkumstraße. Sie sind somit aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich. Mit der östlichen und südlichen Baulinie und in der Kombination mit der festgesetzten geschlossenen Bauweise wird zudem die Gebäudestellung des Ensembles aus Bürohochhaus und Großgarage gesichert.

Die geschlossene Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt, da bereits der Bebauungsplan 749 eine geschlossene Bauweise vorschreibt und die Nachbarbebauung entsprechend errichtet worden ist. Zudem soll die Großgarage auf der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze errichtet werden.

Über die textliche Festsetzung Nr. 6 lässt der Bebauungsplan eine Abweichung von den Baulinien bis zu 0,5 m bzw. ein Zurücktreten für das oberste Geschoss für die Errichtung von Dachterrassen und technische Aufbauten um bis zu 8,0 m zu. Eine Überschreitung der Baulinie entlang der Borkumstraße und der Utbremer Straße ist jedoch unzulässig, da der Abstand zur Borkumstraße eine – gegenüber der bisherigen Situation – verbesserte Sichtbeziehung für abbiegende Auto- und Radfahrer gewährleistet, die den zwingenden Charakter der Baulinie erfordert. Eine Überschreitung der Baulinie zur Utbremer Straße ist nicht zulässig, weil sich dadurch der Gehweg als öffentliche Verkehrsfläche verengen würde.

Die 0,5 m Abweichung soll der Vorhabenträgerin etwas Spielraum bei der Platzierung ihres Gebäudes oder von Gebäudeteilen innerhalb des Baufeldes einräumen. So sind auch Rücksprünge in der Fassade bei der Errichtung einer Doppelfassade möglich.

Auf dem obersten Geschoss soll eine Dachterrasse als Außenbereich entstehen und zudem technische Anlagen errichtet werden. Daher ist hier entsprechend der Vorhabenkonzeption ein Zurücktreten von der Baulinie um bis zu 8,0 m zulässig.

Die oben beschriebene Begrenzung der Gebäudehöhe dient auch dazu, den Schattenschwurf auf die gegenüberliegende, ca. 60 m entfernte Wohnbebauung der Otto-Finsch-Straße zu begrenzen. So lässt sich in einer Simulation feststellen, dass die Wohnbebauung nur in einem geringen Maß von Verschattung betroffen ist. Dies begründet sich auch darin, dass das Vorhaben östlich der Wohnbebauung liegt. So erfolgt im Winter, wenn die Sonne am tiefsten steht, eine vorhabenbedingte Verschattung von ca. einer Stunde am Morgen für einen Teilbereich der Wohnbebauung. Zu den Stichtagen am 21. März und 21. Juni findet eine vorhabenbedingte Verschattung für Teilbereiche der Wohnbebauung in den Morgenstunden bis ca. 9.30 h statt.

Die Ergebnisse der Schattensimulation zeigen, dass trotz des Bürohochhauses eine ausreichende Besonnung der Wohnhäuser in der Otto-Finsch-Straße gegeben ist. Die

Sicherstellung der ausreichenden Besonnung erfolgt auch durch die Einhaltung der gemäß Bremischer Landesbauordnung einzuhaltenden Abstandsflächen gegenüber der Wohnbebauung an der Otto-Finsch-Straße.

4. Erschließung, Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabengrundstücks erfolgt, wie bereits bei der bisherigen gewerblichen Nutzung, über die Borkumstraße. Um einen möglichst großen Abstand zum Knotenpunkt Utbremer Straße/Borkumstraße zu gewährleisten, wird der Ein- und Ausfahrtbereich im Bebauungsplan mit einem Abstand von rd. 35 m zur Kreuzung festgesetzt. Auf dem Vorhabengrundstück besteht vor der Einfahrt in die Großgarage eine Aufstellfläche mit einer Länge von rd. 24 m, so dass auf dem Grundstück fünf PKW warten können, ohne den Verkehr auf der Borkumstraße zu stören.

Zur Überprüfung der Erschließungssituation ist im Rahmen des Planverfahrens eine Verkehrsuntersuchung erstellt worden (*Verkehrs- und Regionalplanung GmbH; Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 139 – Verkehrsuntersuchung; Oktober 2018*). Gegenstand der Untersuchung war eine Analyse der bestehenden Verkehrsabläufe im nahen Umfeld des Vorhabens sowie eine Beurteilung, inwieweit das Vorhaben über die Borkumstraße erschlossen werden kann.

Zur Ermittlung der vorhandenen Verkehrsbelastung wurde an zwei mittleren Werktagen außerhalb der Ferienzeit eine 8-Stundenzählung des Verkehrs auf den beiden angrenzenden Fahrspuren der Utbremer Straße, der Borkumstraße sowie im weiteren Verlauf der Hemmstraße, Juiststraße und Kohlenstraße vorgenommen. Ermittelt wurden auch der Anteil an Schwerlastverkehr sowie das Verkehrsaufkommen in der Spitzenstunde (17.00 – 18.00 h). Es wurde eine Prognose für die Verkehrszunahme von 2018 bis 2030 erstellt. Auf Grundlage der allgemeinen Verkehrsentwicklung, der Siedlungsentwicklung im Nahbereich sowie der Verkehrsprognose für den Verkehr aus dem Plangebiet wurden Knotenstrombelastungen für die Situation 2030 berechnet.

Bei der Ermittlung des vorhabenbedingten Verkehrsaufkommens durch das neue Bürogebäude wurden 129 An- und 129 Abfahrten am Tag für das Vorhaben berechnet. Bedingt durch Gleitzeiten und Halbtagsstätigkeiten, wurden die An- und Abfahrten der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf jeweils 1,5 Stunden verteilt, so dass morgens und nachmittags von jeweils 86 An- bzw. Abfahrten je Stunde ausgegangen werden kann.

Die Verteilung dieser Verkehre wurde aufgrund der Verkehrserhebung mit 60 % in Richtung Osten (über die Hemmstraße) und 40 % in Richtung Westen (über die Utbremer Straße) für abfahrende Fahrzeuge und mit 40 % aus Richtung Osten und 60 % aus Richtung Westen für anfahrende Fahrzeuge angenommen.

Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung für das neue Bürogebäude wurde festgestellt, dass die Zu- und Ausfahrten in den laufenden Straßenverkehr ohne größere Behinderungen möglich sind. Die Leistungsfähigkeit ist an den Ein- und Ausfahrten daher gegeben. Die Verkehrsgutachter kommen auch zu dem Ergebnis, dass die Leistungsfähigkeit der Einmündung der Borkumstraße auf die Utbremer Straße gegeben ist. Da das Bürogebäude gegenüber der Bestandssituation von der Borkumstraße abrückt, verbessern sich auch zugunsten der Verkehrsteilnehmer die Sichtverhältnisse an der Einmündung der Borkumstraße auf die Utbremer Straße.

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit für Fußgänger wird der bestehende Gehweg entlang der Utbremer Straße verbreitert. Im Bestand hat der Gehweg eine Breite von 1,8 m zuzüglich 30 cm Sicherheitsstreifen gegenüber dem angrenzenden Fahrradweg. Mit dem Abrücken des Vorhabens von der Grundstücksgrenze um 30 cm kann der Gehweg

auf eine Breite von 2,4 m vergrößert werden. Der Bebauungsplan setzt dementsprechend eine 30 cm breite öffentliche Verkehrsfläche entlang der Utbremer Straße fest. Diese wird im Knotenpunktbereich "Utbremer Straße/Borkumstraße" vergrößert, so dass der Flächenbedarf für eine Gehwegverbreiterung im Kreuzungsbereich im Falle eines möglichen Umbaus der Kreuzung planungsrechtlich gesichert wird.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde auch eine Knotenpunktbeobachtung im weiteren Umfeld des Plangebietes vorgenommen. So wurde zur Feststellung der Verkehrssicherheit für die Kreuzung Borkumstraße/Juiststraße/Hemmstraße/Kohlenstraße am Dienstagmorgen, den 25.09.2018 eine Konfliktbeobachtung durchgeführt. Die Beobachtung erfasste das Verhalten aller Verkehrsteilnehmer im Knotenpunktbereich, also von Fußgängern, Rad- und Autofahrern. Es wurde auch der Begegnungsfall Fahrrad-Fahrrad mitaufgenommen.

Zur Vergleichbarkeit und Bewertung wurden die Auswertungen jeweils auf 1.000 Beobachtungen bezogen. Von den 1.000 Beobachtungssituationen von Kraftfahrzeugen, Fußgängern und Radfahrern waren 384 Begegnungssituationen, das heißt, es waren andere Verkehrsteilnehmer im Kreuzungsbereich. Von diesen Begegnungen liefen 213 konfliktfrei ab. Bei den übrigen Begegnungen kam es zu Konflikten unterschiedlicher Schweregrade bis hin zur Kollision.

Durch die ungünstigen Sichtverhältnisse, insbesondere auf Radfahrer, durch die Verkehrsregelungen und durch ein häufig zu beobachtendes Fehlverhalten der Verkehrsteilnehmer ist dieser Knotenpunkt in seiner bestehenden Gestaltung aus Sicht der Verkehrsgutachter nicht leistungsfähig. Durch das Vorhaben ist an dem Knoten jedoch mit keiner wesentlichen zusätzlichen Häufung von Konflikten zu rechnen. Die Gutachter empfehlen dennoch, unabhängig vom hier beschriebenen Vorhaben, zur Verbesserung der Verkehrssicherheit die Errichtung einer Lichtsignalanlage oder bauliche Maßnahmen am Knotenpunkt vorzunehmen.

5. Entwässerung und Entsorgung

Das Vorhabengrundstück ist aufgrund der vorherigen gewerblichen Nutzung bereits an die bestehende Kanalisation in der Borkumstraße angeschlossen. Der hier verlaufende Mischwasserkanal ist ausreichend dimensioniert, um das anfallende Abwasser und Regenwasser aufzunehmen. Aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse und der geplanten gewerblichen Bebauung bestehen innerhalb des Plangebietes keine Möglichkeiten, das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser zu versickern.

6. Immissionsschutz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Schallgutachten erarbeitet, in dem die schalltechnischen Auswirkungen des Verkehrslärms (Straße und Schiene) auf das geplante Bürogebäude untersucht wurden (*Lärmkontor GmbH, Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 139 in Bremen; 09.10.2018.*) Darüber hinaus wurden die durch das Planvorhaben zu erwartenden schalltechnischen Auswirkungen auf die Wohnbebauung westlich der Utbremer Straße (Wohngebiet Otto-Finsch-Straße) hinsichtlich des durch das Vorhaben induzierten Mehrverkehrs ermittelt und beurteilt.

Verkehrslärm

Die Geräuschauswirkungen durch den Verkehr wurden anhand der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau sowie in Anlehnung an die Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) bewertet. Idealerweise ist

die Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 anzustreben. Für Gewerbegebiete sieht die DIN 18005 einen Orientierungswert von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts vor. Es handelt sich hierbei jedoch um gewünschte Zielwerte, nicht um Grenzwerte. Dies bedeutet, dass die Orientierungswerte lediglich als Anhalt dienen und dass von ihnen sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann. Ergänzend werden die Grenzwerte der 16. BImSchV für die Bewertung herangezogen. Auch wenn sie unmittelbar nur für den Neubau und die wesentliche Änderung von Straßen und Schienenwege gelten, oberhalb derer ggf. Anspruch auf Lärmsanierung besteht, geben sie wichtige Hinweise für die Bewertung des Verkehrslärms. Die Grenzwerte zielen dabei auf die Lärmvorsorge im Rahmen der städtebaulichen Planung ab. Der Grenzwert der 16. BImSchV liegt für Gewerbegebiete tagsüber bei 69 dB(A) und nachts bei 59 dB(A).

Das Plangebiet und seine für die schalltechnischen Berechnungen maßgebliche Nachbarschaft wurden in einem 3-dimensionalen Geländemodell digital erfasst. Für die Berechnungen wurden die vorhandenen und geplanten Gebäude, die abschirmend oder reflektierend wirken, sowie die jeweiligen Schallquellen in ihrer Lage und Höhe aufgenommen. Die berechneten Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten wurden geschossgenau in 0,5 Metern vor der Fassade ermittelt. Die Straßenverkehrsdaten wurden aus der Verkehrsuntersuchung (vgl. oben) übernommen. Bezüglich des östlich des Plangebietes verlaufenden Schienenverkehrs wurden die Angaben der Prognoseverkehrsmengen des Jahres 2025 sowie die dazugehörigen übrigen schall-emissionsrelevanten Parameter vom Verkehrsdatenmanagement der Deutschen Bahn AG in das Schallausbreitungsmodell übernommen.

Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass an der Nord-, Süd- und Westfassade die Lärmbelastungen vom Erdgeschoss bis zu den obersten Geschossen hin abnimmt. Diese Belastungen sind im Wesentlichen auf den Straßenverkehr zurückzuführen. An der zur Eisenbahn ausgerichteten Ostfassade hingegen nehmen die Lärmbelastungen in den oberen Geschossen geringfügig zu. Die Schallimmissionen stellen sich für die vier Fassadenseiten des geplanten Bürogebäudes wie folgt dar:

- An der Nordfassade sind für die ersten fünf Geschosse Fassadenpegel von tagsüber 71 dB(A) und nachts von bis zu 65 dB(A) berechnet worden. Ab dem 6. Geschoss bestehen tagsüber Fassadenpegel von 70 dB(A) und nachts von 64 dB(A). Im obersten Geschoss reduziert sich der Fassadenpegel um 1 dB(A) tagsüber. Nachts bleibt es bei den 64 dB(A).

Die Grenzwerte der 16. BImSchV für Gewerbegebiete werden daher an der Nordfassade tagsüber um bis zu 2 dB(A) bzw. um 1 dB(A) ab dem 6. Geschoss überschritten. Im obersten Geschoss werden die Tageswerte eingehalten. Die Nachtwerte werden um bis zu 6 dB(A) überschritten.

- An der östlichen Fassade des Bürogebäudes werden mit Werten von 62 dB(A) bis zu 64 dB(A) tagsüber über alle Geschosse die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten. Nachts liegen die Fassadenpegel zwischen 60 dB(A) und 64 dB(A), so dass die Grenzwerte der 16. BImSchV um bis zu 5 dB(A) überschritten werden.
- An der Südseite werden tagsüber bis einschließlich des 6. Obergeschosses Fassadenpegel von 71 dB(A) und darüber von bis zu 70 dB(A) erreicht. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden damit um 1 bzw. 2 dB(A) überschritten. Nachts bestehen über alle Geschosse Fassadenpegel von 65 dB(A) und somit eine Grenzwertüberschreitung von 6 dB(A).

- Für die zur Utbremer Straße ausgerichtete Westfassade wurden für das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss Fassadenpegel von bis zu 76 dB(A) am Tag und 68 dB(A) nachts berechnet. Es bestehen somit Grenzwertüberschreitungen in diesen beiden Geschossen von bis zu 7 dB(A) tags und 9 dB(A) nachts. Vom dritten Obergeschoss bis zum 11. Obergeschoss nehmen die Fassadenpegel ab. Im obersten Geschoss sind 72 dB(A) tagsüber und 65 dB(A) nachts zu erwarten. Auch hier werden die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten.

Im Ergebnis der schalltechnischen Berechnungen ist festzustellen, dass lediglich an der Ostfassade des geplanten Bürogebäudes die Grenzwerte der 16. BImSchV für den Tageszeitraum eingehalten werden können. Die Nachtwerte werden überall überschritten.

Aufgrund der hohen Außenlärmswerte sind zur Schaffung gesunder Arbeitsverhältnisse Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Mit der Errichtung eines Bürogebäudes, also einer gewerblichen Nutzung, wird eine konfliktvermeidende Nutzungsanordnung bereits vorgesehen. Eine Umsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. die Errichtung einer Lärmschutzwand, ist aufgrund der unmittelbaren Lage des Vorhabens an der Utbremer Straße nicht möglich. Allerdings besteht die Möglichkeit, über die Errichtung einer Doppelfassade einen Mittelungspegel in den Büroräumen zu erreichen, der im Sinne gesunder Arbeitsverhältnisse eine Büronutzung ermöglicht.

Zur Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse wurde daher im vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine textliche Festsetzung aufgenommen, die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Fassaden gemäß der DIN 4109 "Schallschutz im Städtebau" vorgibt. So müssen an den mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Außenfassaden des Bürohauses die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung (erf. $R'_{w,res}$) gemäß der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" für Büroräume einhalten. Die Anforderungen an die Schalldämmung betragen:

- Im Lärmpegelbereich IV erf. $R'_{w,res} = 35$ dB(A)
- Im Lärmpegelbereich V erf. $R'_{w,res} = 40$ dB(A)
- Im Lärmpegelbereich VI erf. $R'_{w,res} = 45$ dB(A)

Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung hat im bauaufsichtlichen Verfahren zu erfolgen. Von den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen kann unter Beachtung des jeweiligen Einzelfalls, ggf. durch Abschirmung vorgelagerter Gebäude, abgewichen werden. Dabei ist ein schalltechnischer Einzelnachweis auf Grundlage der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" erforderlich. Die DIN 4109 ist beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr der Freien Hansestadt Bremen, Fachbereich 01 "Recht" einsehbar oder kann beim Beuth-Verlag, Berlin bestellt werden.

Im Ergebnis der Abwägung der Belange hält die Stadtgemeinde Bremen die oben beschriebene Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Grenzwerte der 16. BImSchV aufgrund der vorliegenden besonderen städtebaulichen Gründe für vertretbar. Denn zum einen befindet sich das Plangebiet in einer innerstädtischen Gemengelage innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes, so dass bereits durch die Lage des Plangebietes eine Einhaltung der Orientierungs- und Grenzwerte nicht ohne Schallschutz möglich ist. Zum anderen besteht mit der Errichtung eines Bürohochhauses die Chance, neue Arbeitsplätze in zentraler Lage zu schaffen sowie das bestehende Gewerbegebiet an der Schnittstelle zwischen der Bremer Innenstadt und dem Stadtteil Walle städtebaulich aufzuwerten. Der Standort ist auch aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung für die Errichtung eines Bürohochhauses besonders geeignet und zeigt auf

exemplarische Weise einen guten Umgang mit dem Schutzgut Boden im Sinne der Bodenschutzklausel des BauGB. Die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse können durch die passiven Schallschutzmaßnahmen gesichert werden.

Auswirkung auf die Wohnnachbarschaft

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung sind auch Berechnungen zu den vorhabenbedingten Auswirkungen auf die Wohnbebauung an der Otto-Finsch-Straße durchgeführt worden. Der durch das neue Bürogebäude verursachte Mehrverkehr führt zu einer Lärmpegelerhöhung an der Wohnbebauung von 0,1 bis 0,2 dB am Tag und 0 bis 0,4 dB in der Nacht. Pegelunterschiede unter 0,5 dB werden gutachterlich als nicht relevant angesehen, da nach dem Stand des Wissens zur Wahrnehmung von Pegeldifferenzen der hörbare Unterschied im Lautheitsempfinden zweier Geräusche bei 1 dB liegt. Pegelunterschiede unter 1 dB sind somit nicht wahrnehmbar. Insofern hat die schalltechnische Untersuchung ergeben, dass eine relevante Mehrbelastung für die Nachbarschaft in der Otto-Finsch-Straße durch das Vorhaben nicht zu erwarten ist.

7. Klimaschutz

Als Beitrag zum Klimaschutz erfolgt eine regenerative Energiegewinnung durch eine Solewärmepumpe, die zum Heizen und Kühlen des Gebäudes eingesetzt wird. Damit erfolgt für das Bürogebäude eine Wärme- und Kälteversorgung über eine geothermische Nutzung. Über eine Doppelfassade wird der Transmissionswärmeverlust reduziert. Die Beleuchtungsanlagen sollen vollständig als LED-Beleuchtung ausgeführt werden. Für E-Bikes und Elektrofahrzeuge ist die Errichtung von E-Ladestellen vorgesehen.

Um einen weiteren Einsatz erneuerbarer Energien zu fördern, wird durch eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan bestimmt, dass die tragende Konstruktion des Daches und die erforderliche Bautechnik des Bürogebäudes statisch so auszubilden sind, 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.

8. Kampfmittel

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

9. Altlasten/schädliche Bodenveränderungen

Bodenuntersuchungen haben keine relevanten Erhöhungen an Schadstoffkonzentrationen ergeben, so dass keine Nutzungskonflikte bestehen. Sofern Aushubmaterial als Abfall anfällt, ist dieser gemäß den Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen und Abfällen der LAGA bzw. im Einklang mit dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verwerten oder zu entsorgen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass wegen des Stichprobencharakters der durchgeführten Untersuchungen das Vorhandensein von Bodenkontaminationen nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Weiterhin ist im Plangebiet mit künstlichen Auffüllungen zu rechnen, die vereinzelt auch schadstoffhaltige Beimengungen (Bauschutt, Asche, Schlacke) enthalten können.

10. Hinweise

Der Bebauungsplan enthält in Ergänzung seiner rechtsverbindlichen Festsetzungen Hinweise, die auf weitere Rechtsvorschriften verweisen.

D Umweltbelange

Da bei der vorliegenden Planung die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vorliegen, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren (vgl. Kap. B 3). Im Planverfahren nach § 13a BauGB 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, abgesehen werden, wenn die festgesetzte überbaubare Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Dies trifft im vorliegenden Fall zu, da das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 2.400 m² bereits deutlich unterhalb von 20.000 m² liegt. Auf eine Umweltprüfung wurde daher verzichtet. Gleichwohl werden die für die geplante Bebauung relevanten Belange des Umweltschutzes nachfolgend dargestellt. Für das Plangebiet besteht bereits Baurecht.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bremer Stadtgebietes im Stadtteil Walle und ist dem besiedelten Bereich zuzuordnen. Es stellt eine bebaute und bereits gewerblich genutzte Fläche dar. Im Übrigen ist das Gebiet von bis zu viergeschossigen Bürogebäuden und Lagerhallen des Gewerbegebietes Utbremen umgeben. Die Oberfläche wird bestimmt durch eine Pflasterung von Ziegelsteinen. Oberflächengewässer bestehen keine.

Mit Umsetzung der vorhabenbezogenen Planung kommt es zu einer Bebauung einer bereits gewerblich genutzten und nahezu vollständig versiegelten Fläche. Somit ist keine weitere Beeinträchtigung des Schutzguts Boden zu erwarten. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes von nur 2.400 m² und der bisherigen Versiegelung ist auch von keinen nachhaltigen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt auszugehen.

Ebenfalls aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind mit der neuen Bebauung des Plangebietes auch keine nennenswerten Auswirkungen auf das Lokalklima zu erwarten.

Aufgrund fehlender Gehölzstrukturen, Baumbestände und Gebäudenischen ist im Plangebiet nicht mit gefährdeten oder streng geschützten Vogel- und Fledermausarten bzw. mit dauerhaft besiedelbaren Lebensstätten (Fledermausquartiere, Höhlenbrüter etc.) zu rechnen. Es sind aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen auch keine potenziellen Baumbrüter zu erwarten. Mit der Lage des Plangebietes im Siedlungsraum mit angrenzender Straße und Bebauung stellt das Gebiet auch keinen Lebensraum für seltene oder streng geschützte Bodenbrüter dar.

Nach Auskunft des Geologischen Dienstes für Bremen liegt die natürliche Geländehöhe des Plangebiets bei ca. 4,5 mNN. Entsprechend den jahreszeitlichen Verhältnissen treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen aus dem Jahr 2018 ergaben Grundwasserstände um 1 mNN (entsprechend 3 m unter Gelände). Höchststände sind bei 2 mNN (entsprechend ca. 2 m unter Gelände) zu erwarten. Das Grundwasser fließt nach Nordwesten.

E **Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung**

Finanzielle Auswirkungen

Die Vorhabenträgerin trägt die Planungs- und Erschließungskosten und übernimmt im Durchführungsvertrag die Verpflichtung, das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen. Die vorgesehene Verbreiterung des öffentlichen Gehwegs entlang der Utbremer Straße zu Lasten des Vorhabengrundstücks umfasst eine Fläche von rd. 20 m². Die Klärung der Auswirkungen erfolgt im weiteren Planverfahren, Regelungen dazu sollen im Durchführungsvertrag vereinbart werden.

Lediglich aufgrund einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten. Die 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.

Gender-Prüfung

Die geplante Büronutzung richtet sich gleichermaßen an alle Geschlechter. Durch das Vorhaben sind daher keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

Für Entwurf und Aufstellung:

BPW baumgart+partner

Bremen,

.....

Büroinhaber

Für die Vorhabenträgerin:

Theodor Emigholz GmbH & Co. KG

Bremen,

.....

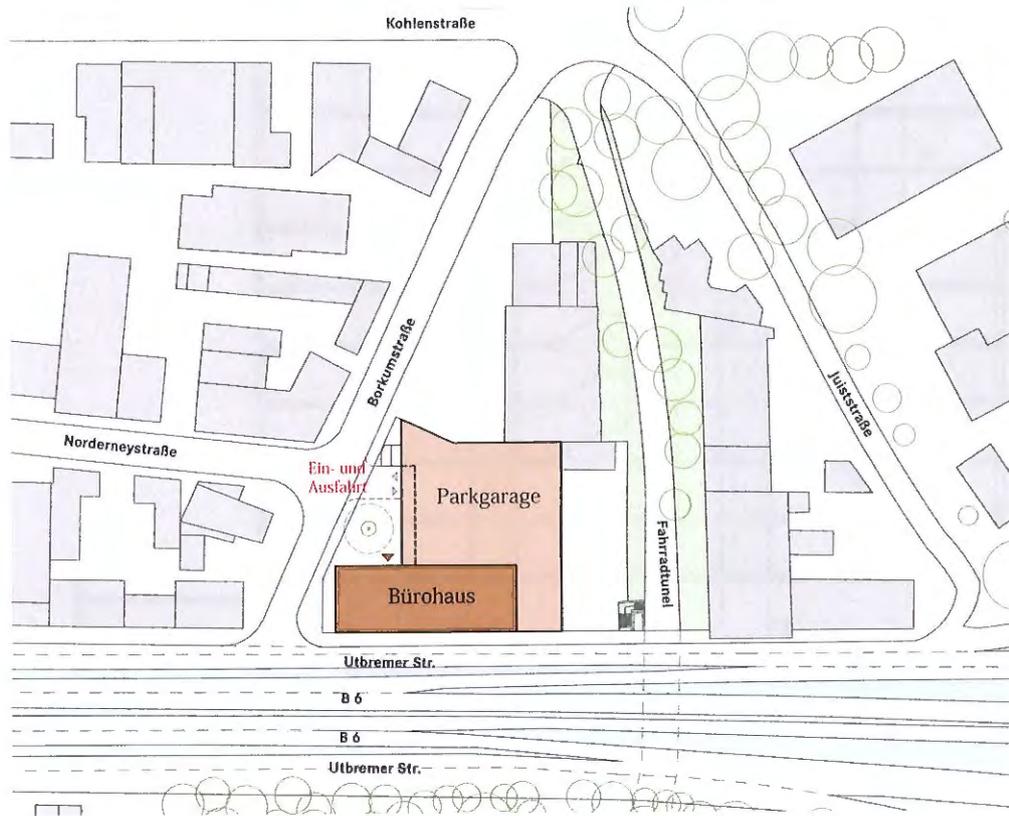
Anlagen

Anlagen

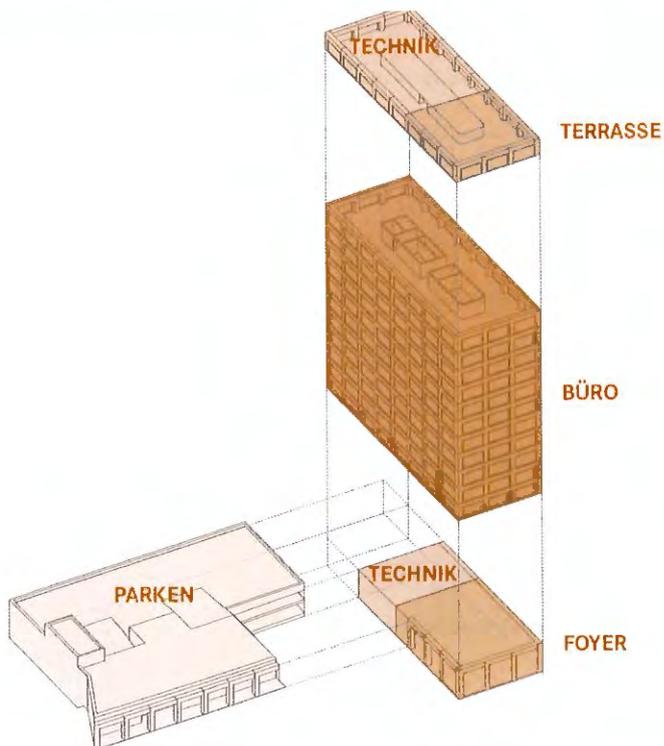
als informative Projektdarstellung (Stand: Dezember 2018)

(Verfasser der Pläne, Ansichten und Perspektiven: Westphal Architekten BDA)

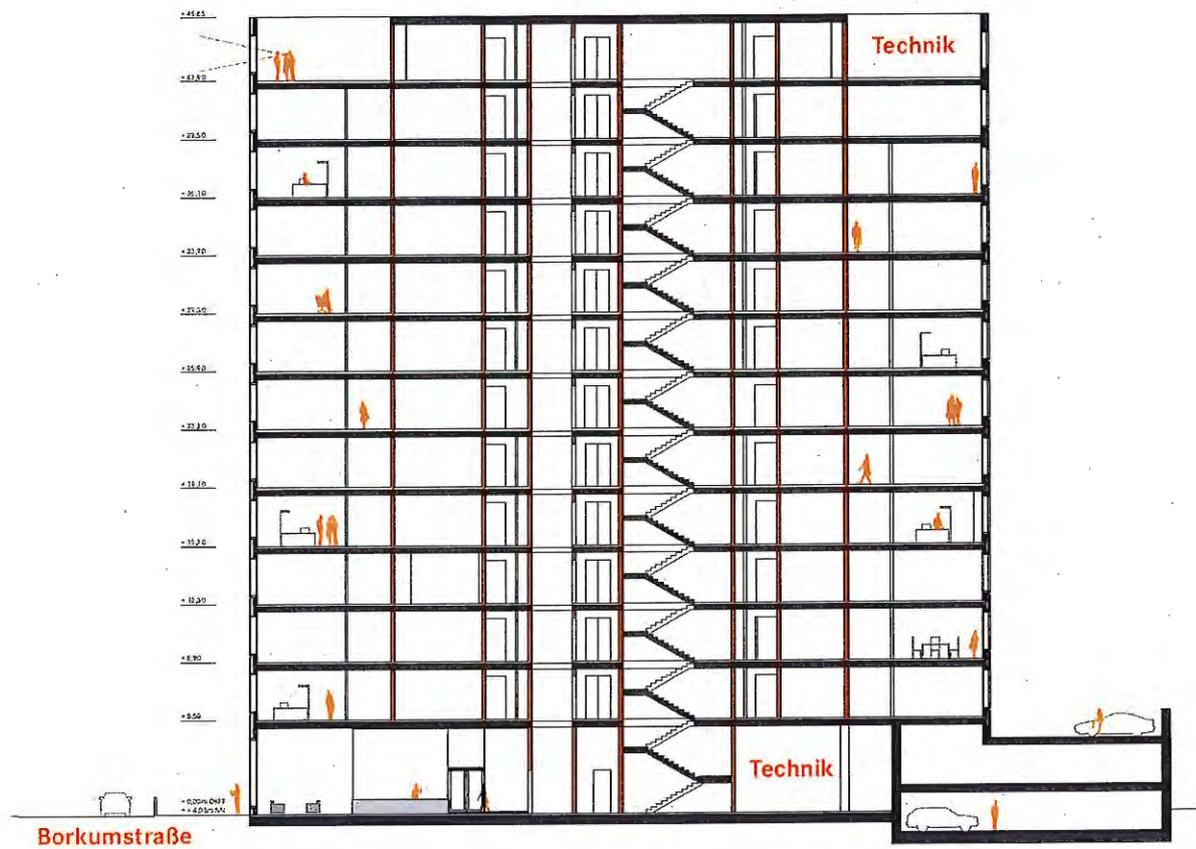
Lageplan



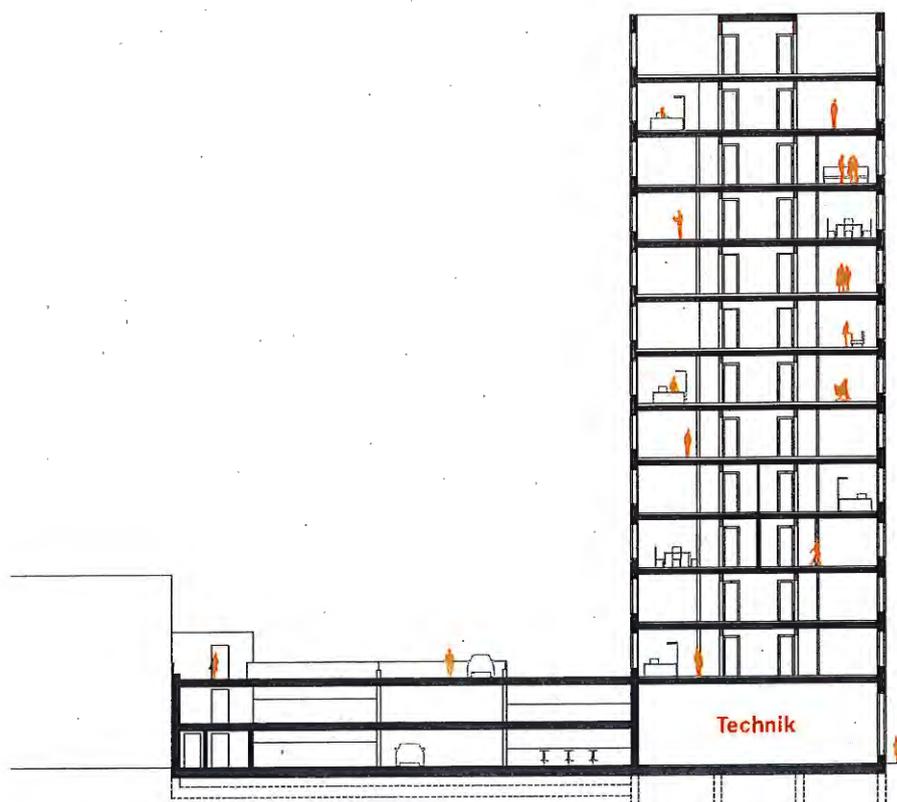
Nutzungsverteilung



Längsschnitt



Querschnitt

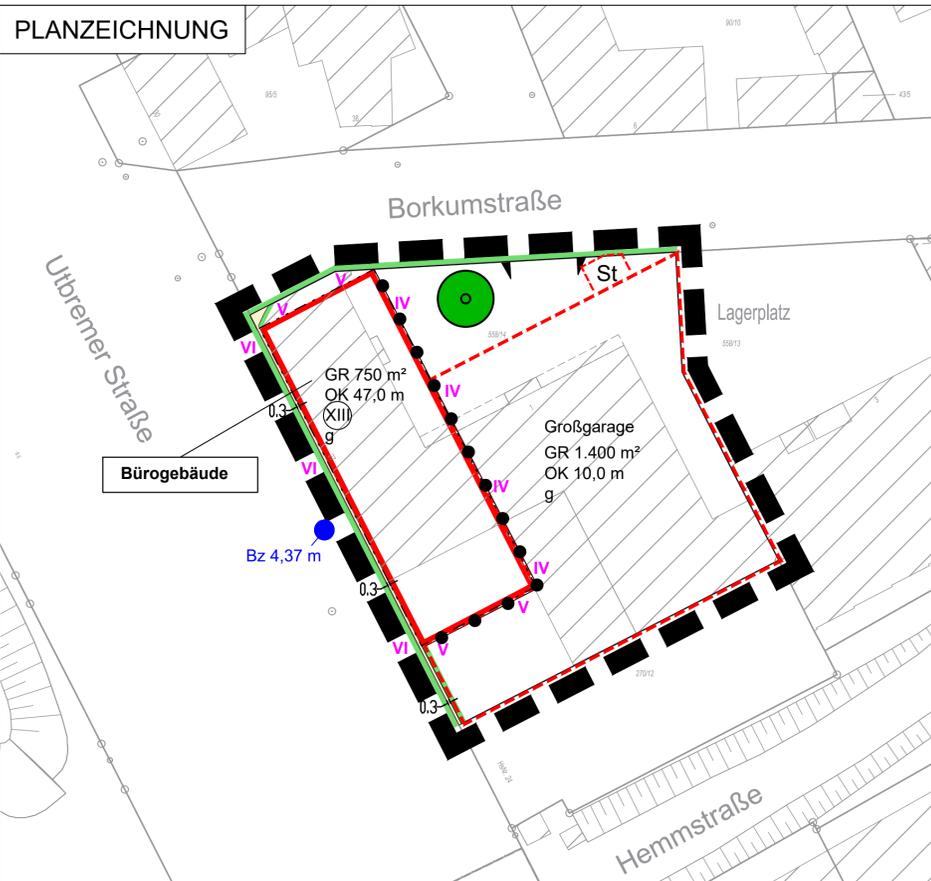


Perspektive (von der Utbremer Straße)



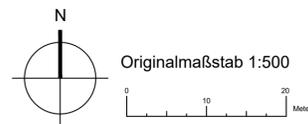
Perspektive (von der Borkumstraße)





Darstellung auf Grundlage der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) mit Stand vom 22.05.2018. 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 23.10.2018
 Dipl.-Ing. H. Horst
 Öffentlich bestellter
 Vermessungsingenieur

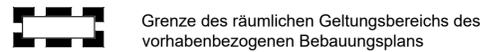


Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung von GeoInformation Bremen vervielfältigt, digitalisiert, umgearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden. ©GeoBasis-DE/GeoInformation Bremen. (§14 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 16.10.1990 - Brem GBl. S. 313)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mit der Bekanntmachung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
- Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind ein Bürogebäude mit Großgarage sowie untergeordnete Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des Grundstücks dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig.
- Im Plangebiet sind Stellplätze, Garagen (einschließlich Tiefgaragen) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- Für Stellplätze und Zufahrten ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Grundflächen bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig. Für den anzupflanzenden Baum (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8) ist im Stammbereich eine Baumscheibe von mindestens 2,5 m x 2,5 m von Versiegelung freizuhalten.
- Die Bezugshöhe für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist der in der Planzeichnung gekennzeichnete Höhenbezugspunkt (Bz. 4,37 m NHN).
- Eine Abweichung von den Baulinien ist bis zu 0,5 m und ein Zurückweichen für das oberste Geschoss des Bürogebäudes ist für die Errichtung von Dachterrassen und technischen Aufbauten bis zu 8,0 m zulässig. Eine Überschreitung der Baulinie entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Borkumstraße und Utbremer Straße ist unzulässig.
- Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb des hierfür festgesetzten Bereiches zulässig.
- An dem festgesetzten Standort zur Anpflanzung eines Baumes ist ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen einen Meter über der Erdoberfläche, anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.
- Auf das Plangebiet wirken Geräuschmissionen aus Straßen- und Schienenverkehr ein. Daher müssen an den mit Lärmpegeln gekennzeichneten Bereichen der Fassaden des Bürogebäudes die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung (erf. R'w,res) gemäß der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau" einhalten:
 - Im Lärmpegelbereich IV gelten an den Außenfassaden für Büroräume erf. R'w,res = 35 dB(A)
 - Im Lärmpegelbereich V gelten an den Außenfassaden für Büroräume erf. R'w,res = 40 dB(A)
 - Im Lärmpegelbereich VI gelten an den Außenfassaden für Büroräume erf. R'w,res = 45 dB(A)
 Der Nachweis zur Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung hat im bauaufsichtlichen Verfahren zu erfolgen. Von den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen kann unter Beachtung des jeweiligen Einzelfalles, ggf. durch Abschirmung vorgelagerter Gebäude, abgewichen werden. Dabei ist ein schalltechnischer Einzelnachweis auf Grundlage der DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau" erforderlich.
- Die tragende Konstruktion des Dachs des Bürogebäudes ist statisch so auszubilden und die erforderliche Bau-technik des Dachs so zu gestalten (z.B. durch Verlegung von Leerrohren und Platzhalter zur Positionierung von Technikanschlüssen), dass die Errichtung von Solarenergieanlagen auch nachträglich möglich ist.
- Das Dach des Bürogebäudes ist mindestens zu 80% zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen für die Errichtung von technischen Anlagen (z.B. Klima-, Lüftungs- und Solaranlagen) sowie Dachterrassen.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Bürogebäude Bürogebäude

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GR 750 m² Grundfläche (GR) mit Flächenangabe als Höchstmaß bezogen auf das Bürogebäude

GR 1.400 m² Grundfläche (GR) mit Flächenangabe als Höchstmaß bezogen auf die Großgarage

OK 47,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über dem Bezugspunkt

(XIII) Zahl der Vollgeschosse, zwingend

BAUWEISE, BAULINIE

g geschlossene Bauweise

— Baulinie

VERKEHRSFLÄCHEN

▲ Ein- und Ausfahrtbereich für Kraftfahrzeuge

— Straßenbegrenzungslinie (entfällt, wenn diese mit einer Baulinie zusammenfällt)

■ Öffentliche Verkehrsfläche

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

○ Anpflanzung von Bäumen, nach Abgang zu ersetzen

SONSTIGE PLANZEICHEN

□ Großgarage Umgrenzung von Flächen für Großgaragen

□ St Umgrenzung von Flächen für Kfz-Stellplätze

● Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

V Lärmpegelbereiche mit Ziffer nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau"

—0,3— Bemaßung Breite öffentlicher Verkehrsfläche in Metern

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 BremLBO)

Werbeanlagen dürfen nur als untergeordnetes Element ausgeführt werden. Oberhalb der Gebäudekanten sind Werbeanlagen unzulässig. Leuchtwerbung mit sich bewegendem und veränderlichem Licht ist unzulässig.

HINWEISE

Bz 4,37 m Höhenbezugspunkt mit Höhenangabe in Metern über Normalhöhennull

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung und die Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bleiben von den Festsetzungen unberührt. Ausnahmen und Befreiungen, z.B. für notwendige Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen in der Zeit vom 1.3. bis 30.9. eines jeden Jahres, sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.

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.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zu Stande gekommen.

Die DIN 4109-1:2016-07 "Schallschutz im Hochbau" ist beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr der Freien Hansestadt Bremen, Fachbereich 01 "Recht" einsehbar.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
 Planzeichenverordnung (PlanZV)
 Bremische Landesbauordnung (BremLBO)
 Bremisches Landesstraßengesetz (BremLStrG)
 Stellplatzortsgesetz Bremen (StellplOG)

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 139 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan)

für die Errichtung eines Bürogebäudes zwischen Utbremer Straße, Borkumstraße und Juiststraße in Bremen-Walle

(Bearbeitungsstand: 18.12.2018)

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

Bremen, den

Vorhabenträgerin: THEODOR EMIGHOLZ
 GmbH & Co. KG
 Utbremer Straße 27
 28217 Bremen

Bremen, den



Übersichtsplan

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

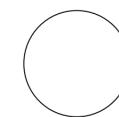
Der Plan hat im Ortsamt West vom bis öffentlich ausgelegen.

Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

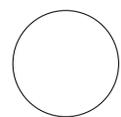
Im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung
 des Senats am

Beschlossen 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: Freimuth
 Bearbeitet: Lemke (BPW baumgart+partner)
 18.12.2018
 Verfahren: Holstein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 139