

Der Senator für Umwelt, Bau und
Verkehr
Bauamt Bremen-Nord

Bremen, 11. Juni 2018

Tel.: 361-7334 (Herr Donaubauer)
361-4136

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

Vorlage Nr.: **19/436 (S)**

Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation für
Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S)
am 14.06.2018

Bebauungsplan 1550

für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen

- **Weserstraße 64 – 73**
- **Weser**
- **Schulkenstraße**

Bearbeitungsstand: 06.06.2018

(Öffentliche Auslegung)

I Sachdarstellung

A Problem

Für das städtebaulich besonders geprägte Gebiet am Vegesacker Stadtgarten mit der repräsentativen Weserstraße und dem historischen Entstehungsort des industriellen Schiffsbaus in Vegesack (Ulrichs Werft und Bremer Vulkan) wurde mit Aufstellungsbeschluss vom 06.09.2007 das Bebauungsplanverfahren 1550 eingeleitet. Ziel des Bebauungsplanverfahrens war und ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine abgestimmte Erhaltung und Entwicklung der ortstypischen Bau- und Stadtstruktur.

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung vom 06.09.2010 bis 06.10.2010 und mit Bericht der Verwaltung in der Deputation vom 20.01.2011 wurde der Bebauungsplanentwurf zugunsten einer Genehmigungsfähigkeit für das Bauvorhaben „Ulrichsvilla“ (Weserstr. 65) i. S. des § 33 BauGB partiell für planreif erklärt (s. Anlage 3) und auf dieser Grundlage das Vorhaben genehmigt.

Zur Erhaltungswürdigkeit des Gebäudes der ehem. Vulkanverwaltung konnte damals keine abschließende Einigung erreicht werden. Auf Vorschlag der Verwaltung wurde das Verfahren daher zur abschließenden denkmalschutzrechtli-

chen Klärung und zugunsten einer städtebaulichen Präzisierung der im Entwurf vorgesehenen Ergänzungsbauräume für das Grundstück Weserstraße 64, 66 und 67 ausgesetzt.

Die denkmalschutzrechtliche Bewertung des Landesamtes trifft eine Erhaltungsempfehlung, läßt die Unterschutzstellung des Altbaubestands allerdings nicht zu. Da mehrjährige Vermarktungsversuche des anteilig leerstehenden Gebäudekomplexes ergebnislos verliefen, wurde, unterzog der Eigentümer das Objekt Ende 2014 einer nochmaligen bautechnisch - wohnwirtschaftlichen Untersuchung.. Im Ergebnis wurde unter Beteiligung des Landeskonservators, der Senatsbaudirektorin sowie des Beirates Vegesacks keine wirtschaftlich sinnvolle Erhaltungsmöglichkeit gesehen und, abweichend von den bisherigen Zielen des Bebauungsplanverfahrens, eine qualifizierte neue Bebauung auf dem Grundstück der ehemaligen Vulkanverwaltung avisiert.

Eine erste Projektidee zugunsten eines 13-geschossigen Solitärbaus wurde Anfang 2015 in der Stadtgesellschaft kontrovers diskutiert und u. a. vom Beirat Vegesack abgelehnt. Hierüber wurde die Deputation durch einen Bericht der Verwaltung vom 30.04.2015 informiert.

Anlässlich der Bereitschaft des Eigentümers und Investors, die Projektentwicklung unter modifizierten Rahmenbedingungen nochmals aufzunehmen, fasste die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft am 02.11.2017 einen erneuten Aufstellungsbeschluss unter der erforderlichen Anpassung der städtischen Planungsziele, im Besonderen der Aufgabe der zuvor verfolgten Erhaltungssatzung für das baulich überformte ehem. Vulkankontorgebäude Weserstraße 64/66/67.

Darüber hinaus soll im weiteren Planverfahren zugunsten der Stadtsilhouette über Festsetzungen zur Zulässigkeit von Gebäudehöhen und Dachaufbauten entschieden und der Freiraum rund um den Schlepper Regina am nördlichen Ende der maritimen Meile im öffentlichen Interesse einer freiraumplanerischen Überprüfung und Qualifizierung zugeführt werden. Mit der Entwicklung des Projekts kommt der Adresse Weserstraße 64, 66 und 67 als Entree zum Vegesacker Stadtgarten eine besondere städtebauliche Bedeutung zu.

B Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Zum Planinhalt wird auf die Begründung verwiesen

Verfahren nach dem BauGB

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 02.11.2017 den Planaufstellungsbeschluss gefasst, der am 09.11.2017 öffentlich bekannt gemacht wurde. Der Bebauungsplan 1550 soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die interessierte Öffentlichkeit wurde am 06.03.2018 i.S.v. § 13a Abs. 3 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Sitzung des Beirates Vegesack über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

Darüber hinaus fand am 04.06.2018 auf Beschluss des Beirates Vegesack eine außerordentliche erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung statt, deren Protokoll dieser Vorlage beigelegt ist.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die vom geänderten Bebauungsplanentwurf unmittelbar berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Die Abstimmungsergebnisse sind in die weiteren Planungen eingeflossen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB soll gem. § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgen.

4. Umweltprüfung

Von einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB soll gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB abgesehen werden. Unabhängig hiervon werden die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt.

Die Bestimmungen des Artenschutzrechtes sowie der Baumschutzverordnung Bremen bleiben davon unberührt.

5. Städtebaulicher Vertrag

Es ist vorgesehen, die mit der Neuauflage des Bauleitplanverfahrens verbundene Verpflichtung auf die Regelungen zur Wohnraumförderung sowie die Sicherung der städtebaulichen Gestaltungsqualität mit dem Eigentümer des von der Planung betroffenen Grundstücks Weserstraße 64/66/67 in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln. Dazu gehört auch die signalisierte Bereitschaft zur Arrondierung der Grundstücksgrenzen im öffentlichen Interesse (Gehwegverbreiterung Weserstraße, Übergang zum Stadtgarten). Dieser wird der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft spätestens zum Berichtsbeschluss vorgelegt.

C Finanzielle Auswirkungen, Gender-Prüfung, Energetische Aspekte, Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Barrierefreiheit

C 1 Finanzielle Auswirkungen

Die mit der Planung in den Grundzügen vorbereitete Umgestaltung des öffentlichen Straßen- und Grünraums steht unter dem Vorbehalt der Bereitstellung dazu notwendiger Haushaltsmittel. Eine über den Bestand hinausgehende Erschließungspflicht der Stadtgemeinde wird nicht begründet. Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen ansonsten voraussichtlich keine Kosten.

Die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind vom Investor zu tragen. Im Zusammenhang mit einer möglichen Kampfmittelbeseitigung innerhalb des Planbereiches ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten. Die dafür erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

C 2 Gender-Prüfung

Die im Geltungsbereich bestehenden, errichteten bzw. zur Umsetzung vorgesehenen Wohnbauten sowie die Herrichtung der öffentlichen Parkanlage richten sich gleichermaßen an Frauen und Männer. Durch die Entwicklung eines Wohnprojekts auf den Flächen der ehem. Vulkanverwaltung und damit direkt an der öffentlichen Parkanlage werden wohnungsnaher Freiräume aktiviert und die Lebensqualität für die Anwohner*innen verbessert, was beiden Geschlechtern unterschiedlicher Generationen zu Gute kommt.

C 3 Energetische Aspekte

Für die Bauflächen innerhalb des Bebauungsplans ist festgesetzt, dass die tragenden Konstruktionen der Dachflächen so auszubilden sind, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie möglich ist. Auch die ansonsten festgesetzte Höhenbeschränkung für Wohngebäude darf u.a. für Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energien überschritten werden. Letztere sind zur Sicherung der Ortsbildgestaltung allerdings nur zurückversetzt hinter der Hauptgebäudefassade zulässig. Für das Grundstück Weserstraße 64/66/67 wird nach Stand der Planung ein Müllmanagement als Unterflur-System angestrebt.

C 4 Öffentliche Sicherheit und Ordnung

Durch die punktförmige Wohnbebauung auf den Flächen der ehem. Vulkanverwaltung und die geplante Neugestaltung des privaten und öffentlichen Freiraums ergibt sich das Potential einer stadträumlich großzügigeren und übersichtlicheren Situation. Der Gehweg entlang der Weserstraße ist zur Verbreiterung auf 2m vorgesehen. Die Parkplätze nördlich des Schleppers Regina sollen im Ergebnis einer Neugestaltung des öffentlichen Freiraums entfallen. Durch die Schaffung von ca. 50 Wohnungen erhöht sich die soziale Kontrolle im Geltungsbereich. Die von einer Neubebauung ausgelösten Spielplatzmehrabedarfe sollen nach Stand der Planung bis auf hausnahe Kleinkindangebote vorteilhafterweise über eine Ablöse in die Aufwertung der vorhandenen Angebote im Stadtgarten fließen.

C 5 Barrierefreiheit

Trotz der bewegten Topografie des Geländes werden alle zukünftig zur Anlage vorgesehenen, öffentlich nutzbaren Fußwege so weit als möglich barrierefrei hergestellt.

Der mit der Bauleitplanung verfolgte Wohnungsneubau zielt auf barrierefreien Geschosswohnungsbau.

D Abstimmung

Der Beirat Vegesack wurde im Vorfeld des Planaufstellungsbeschlusses in seiner Sitzung vom 19.10.2017 über die beabsichtigte Wiederaufnahme des Verfahrens unterrichtet. In seiner Sitzung vom 06.03.2018 wurde der Beirat über den aktuellen Planungsstand des Bebauungsplanes 1550 informiert. Er hat dazu einstimmig folgende Beschlüsse gefasst:

Der Beirat Vegesack bekräftigt seinen Beschluss vom 19.10.2017 und stimmt der vorgestellten Planung im Grundsatz zu. Auf folgende Punkte ist besondere Beachtung zu legen:

1. **Hinsichtlich der Bauhöhe der geplanten Baukörper sind Alternativen zu entwickeln und dem Beirat vorzustellen.**
2. **Die Landschaftsgestaltung des Umfeldes ist vorzunehmen.**
3. **Der Gehweg in der Weserstraße ist zu verbreitern.**
4. **Die Erschließung erfolgt ausschließlich für die Anlieger. Parken im Bereich vor dem Schlepper ist auszuschließen.**
5. **Die Stellplätze für die Bewohner sind im Objekt vorzuhalten.**
6. **Die architektonische und landschaftsplanerische Gestaltung sind parallel zu entwickeln und öffentlich vorzustellen.**
7. **Der bauliche Erhalt der historischen vorhandenen Gebäude in der Schulken- und der Weserstraße ist zu gewährleisten (Beweissicherungsverfahren).**
8. **Es handelt sich um Überschwemmungsgebiet. Den Belangen des Hochwasserschutzes ist Rechnung zu tragen.**
9. **Vor der öffentlichen Auslegung erfolgt eine Bürgerbeteiligung in Form einer Einwohnerversammlung.**

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft nimmt dazu wie folgt Stellung:

zu 1.

Wie der Deputation bereits im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses in den Grundzügen vorgestellt, enthält der vorliegende Bebauungsplanentwurf neben notwendigen Regelungen zum Gebäudebestand entlang der Weserstraße überarbeitete Festsetzungen zur Bebaubarkeit des Grundstücks Weserstraße 64/66/67. In Reaktion auf die zurückliegende Ablehnung eines höheren Solitärgebäudes bewegt sich die vorgesehene Bebaubarkeit unterhalb der gesetzlichen Hochhausgrenze und in der Silhouette des Geesthanges. Diese zwischen Eigentümer/Architekten und Bauverwaltung stadträumlich und wohnqualitativ abgestimmte Empfehlung resultiert aus dem Ziel einer Optimierung der 2011 von Beirat und Deputation beschlossenen, flächenintensiveren Baumassenverteilung im damaligen Bebauungsplanentwurf. Der Bebauungsplanentwurf schafft in der Bauraumführung und limitierten Höhenentwicklung nunmehr einen konkreten Bewegungsspielraum für eine weitergehende, baumassenneutrale architektonische Projektentwicklung. Aus der direkten Lage an Stadtgarten und Weser ergeben sich im Geltungsbereich prädestinierte Bauflächen für eine quantitative, v. a. aber qualitative Ergänzung des Wohnraumangebots im Norden Bremens als „Stadt am Fluss“.

Das öffentliche Interesse an einem qualifizierten Beitrag zur wohnbaulichen Entwicklung Bremens als wachsender Stadt lassen eine im Bebauungsplan nunmehr nach 2011 alternativ verteilte Baumasse mit einer GFZ von 1,4 an diesem Standort städtebaulich verträglich erscheinen.

Verbunden mit dem Ziel einer stadträumlich durchlässigeren Bebauungsstruktur mit entsprechend reduziertem Versiegelungsgrad (GRZ 0,25) und einer den Stadtgarten ergänzenden Freiraumplanung ergeben sich notwendigerweise Gebäudehöhen in der städtebaulich hergeleiteten und zur Festsetzung vorgeschlagenen Form.

zu 2.

Entsprechend der gemeinsamen Zielsetzung einer funktionalen und gestalterischen Aufwertung des Endpunktes der maritimen Meile hat das Bauamt Bremen Nord den Wunsch des Beirates nach einer Umgestaltung an das zuständige Referat 30 der senatorischen Behörde weitergeleitet. Dort wird aktuell per-

sonal- und haushaltsbezogen geprüft, bis wann eine Abstimmung über Inhalte und der Verfahrensbeginn erfolgen kann.

zu 3.

In Abstimmung mit der zuständigen Behörde, dem Amt für Straßen und Verkehr (ASV), berücksichtigt der Planentwurf, wie im städtebaulichen Vertrag vorgesehen, eine Erweiterung der Straßenverkehrsfläche auf durchgängig 2m unter Inanspruchnahme eines nördl. Randstreifens des Vorhabengrundstücks Weserstraße 64/66/67. Hierdurch ist die planungsrechtliche Grundlage für die notwendige Gehwegenerweiterung nach einem Abbruch der derzeitigen straßenrandständigen Altbebauung ohne Vorgartenzone im Rahmen der Projektentwicklung geschaffen.

zu 4.

Zugunsten der perspektivischen Aufenthaltsqualität und Sicherheit sieht der Bebauungsplanentwurf im Vergleich zur Entwurfsfassung 2011 reduzierte öffentliche Verkehrsflächen vor. Nach Vorgabe des ASV soll im Vorfeld des Deichscharfs zum Grundstück der ehem. Bremer Bootsbau Vegesack (BBV) eine, bezogen auf die dort zusammenkommenden privaten Anliegerverkehre dimensionierte und neu zu gestaltende öffentliche Wendemöglichkeit entstehen. Die heute vorhandenen, weitergehend versiegelten Parkplatzflächen sollen entfallen. Verkehrsrechtliche Regelungen in Ergänzung zur Freiraumgestaltung bleiben vorbehalten.

zu 5.

Der Bebauungsplanentwurf sieht entsprechend der Projektplanungen die Anlage von, bezogen auf den Pflichtstellplatzbedarf auskömmlichen, Tiefgaragen vor. Die auf dem Eckgrundstück zur vollständigen Integration in den Hang vorgesehene und freiraumplanerisch zu gestaltende Tiefgarage wird über die, das Grundstück Weserstraße 65 erschließende, Bestandszufahrt von Süden erschlossen.

zu 6.

Die in Abstimmung mit der Bauverwaltung verfolgte städtebauliche Disposition auf dem Grundstück der ehem. Vulkanverwaltung zielt auf eine stadträumliche Öffnung zwischen Weserstraße und Stadtgarten und eine an den Gestaltungsprinzipien des Stadtgartens orientierte und damit im Ergebnis großzügigere Freiflächengestaltung im Zusammenwirken von privaten und öffentlichen Freiflächen ab. Es ist vorgesehen, die weitere Projektentwicklung auf Basis von Bebauungsplan und städtebaulichem Vertrag in enger Abstimmung von Architektur und Freiraumplanung vorzunehmen.

zu 7.

Das vorhandene Straßennetz ist nach Einschätzung und Maßgabe des Amtes f. Straßen und Verkehr u. a. für die durch den Bebauungsplan ausgelösten Baustellen- und Anliegerverkehre ausreichend. Soweit nötig, werden Auflagen im Baugenehmigungsverfahren erteilt.

zu 8.

Das bereits heute baulich genutzte und weitgehend versiegelte Grundstück der ehem. Vulkanverwaltung liegt in einem hochwassergefährdeten Bereich gemäß örtl. Hochwasserschutzgebietsverordnung. Entsprechend sind bauliche Anlagen im betroffenen Bereich, analog zur Ulrichsvilla, in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde hochwasserangepasst zu errichten. Die Rahmenbedingungen einer gesonderten wasserrechtlichen Genehmigung wurden mit den zuständigen Fachstellen im Rahmen der Vorabstimmung geklärt.

zu 9.

Dieser Beschlusspunkt nimmt Bezug auf das Angebot des Bauamtes Bremen Nord, den Bebauungsplanentwurf und den damit in Verbindung stehenden Projektentwurfsstand zum Auftakt der angestrebten Auslegung in einer öffentlichen Veranstaltung vorzustellen. Ergänzend hat am 04.06.2018 auf Einladung des Bauamtes Bremen Nord eine erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden, deren Protokoll dieser Vorlage beigelegt ist.

Dem Ortsamt Vegesack wurde ein Exemplar dieser Deputationsvorlage übersandt.

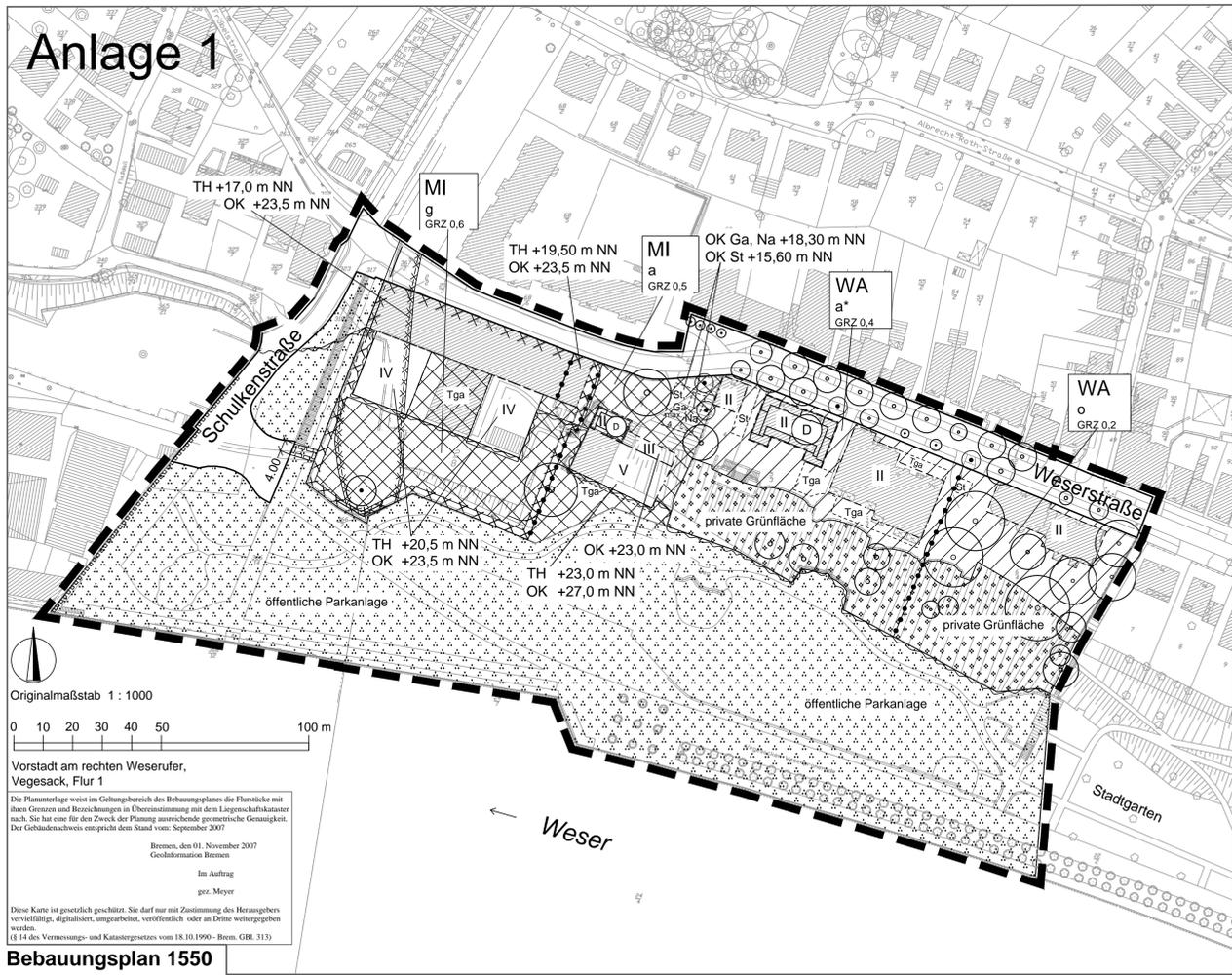
II Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes 1550 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen Weserstraße 64-73, Weser und Schulkenstraße (Bearbeitungsstand: 06.06.2018) einschließlich Begründung zu.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 1550 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen Weserstraße 64-73, Weser und Schulkenstraße (Bearbeitungsstand: 06.06.2018) mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

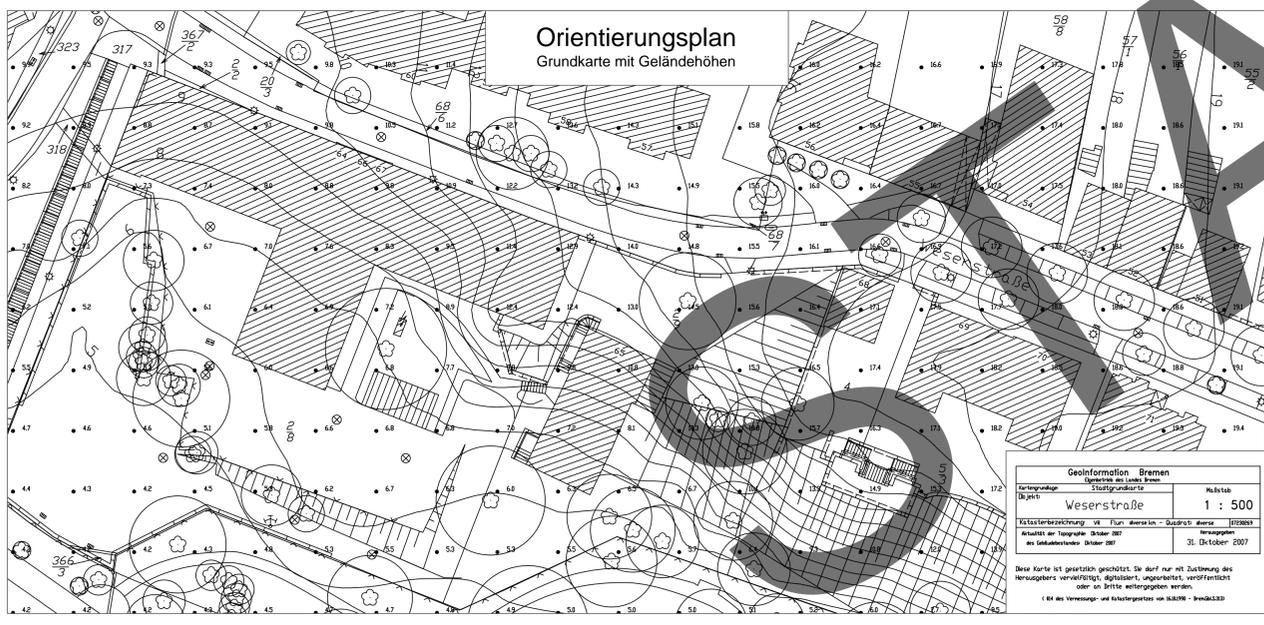
Anlagen:

1. Ehem. Bebauungsplanentwurf 1550, Stand: 07/2010
2. Protokoll der erneuten frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 04.06.2018
3. Begründung
4. Planentwurf (Bearbeitungsstand 06.06.2018)

Anlage 1



Bebauungsplan 1550



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet

2. AUE`XYf`VU`j`W`Yb`Bi`mi`b`j`

- GRZ Grundflächenzahl, Höchstmaß
- I Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- TH Traufhöhe, in m über NN
- OK Oberkante baulicher Anlagen, in m über NN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o Offene Bauweise
- g Geschlossene Bauweise
- a Abweichende Bauweise
- Baulinie
- - - Baugrenze

(`J`Yf`_Y`fgZ)`W`Yb`

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie (nicht dargestellt, wenn sie mit einer Baugrenze zusammen fällt)

)`";`f`bZ)`W`Yb`

- Öffentliche Parkanlage
- Private Grünfläche

6. K`UggYfZ)`W`Yb`i`bX`:`)`W`Yb`Z`f`X`Y`K`UggYf`k`j`g`W`L`ä`Z`X`Yb`

- Hochwasserschutzanlage
- Überschwemmungsgebiet

+`"`A`UggU`a`Yb`i`bX`:`)`W`Yb`Z`f`A`UggU`a`Yb`i`a`"`GW`i`n`z`i`n`f`DZY`Y`i`bX`"``

- Bäume zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen
- Neu anzupflanzende Bäume, vom Pflanzstandort sind Abweichungen in geringfügigen Ausmaßen zulässig

8. Sonstige Festsetzungen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (nicht dargestellt, wenn sie mit einer Baugrenze zusammen fällt)
- Na Nebenanlagen
- St Stellplätze
- Ga Offene Garagen (Carports)
- Tga Tiefgarage
- Mit dem Anliegerverkehr dienenden Geh- und Fahrrechten und mit Rechten für Leitungen zu belastende Flächen zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke
- ◆◆◆ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mit Bekanntmachung dieses Planes nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der für sie festgesetzten Flächen zulässig.
3. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Mischgebietes (MI) sind:
 - Stellplätze in den Vorgärten nur innerhalb der für sie festgesetzten Fläche zulässig. In der festgesetzten Vorgartenfläche sind maximal 4 Einzelstellplätze zulässig
 - Stellplätze auf den rückwärtigen Grundstücksflächen zulässig
 - Tiefgaragen mit Decken unter der Geländeoberkante zulässig
 - Garagen nur innerhalb der für sie festgelegten Flächen zulässig
4. In den Baugebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen, soweit sie Gebäude im Sinne der Bremischen Landesbauordnung sind:
 - in den Vorgärten nur innerhalb der für sie festgelegten Flächen zulässig
 - in den rückwärtigen Grundstücksteilen nur bis zu einer Grundfläche von 12 qm pro Grundstück zulässig
5. Im Mischgebiet (MI) sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten (auch nicht ausnahmsweise)
6. Das Mischgebiet (MI), das Allgemeine Wohngebiet (WA), die private Grünfläche und die Straßenverkehrsfläche der Weserstraße werden als Erhaltungsgebiet gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch festgesetzt.
7. Für die abweichende Bauweise (a) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch kann die gemäß § 6 Abs. 5 Bremische Landesbauordnung geforderte Tiefe der seitlichen Abstandsfläche auf einer Gebäudeseite bis zu einer Tiefe von 0,3 der Gebäudehöhe (0,3 h) unterschritten werden.
8. Für die abweichende Bauweise (a*) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch kann die gemäß § 6 Abs. 5 Bremische Landesbauordnung geforderte Tiefe der seitlichen Abstandsfläche auf einer Gebäudeseite unterschritten und bis auf 0 m Grenzabstand einseitige Grenzbebauung) reduziert werden.
9. Die seitlichen Baugrenzen der hinteren Bauzone des Grundstückes Weserstraße Nr. 64, 66, 67 (Vegesack Flur 1, Flurstück Nr. 2/8) sind verschiebbar. Die ausgewiesene Gesamtfläche der hinteren Bauzonen darf nicht überschritten werden.
10. In den Baugebieten sind für Balkone Überschreitungen der rückwärtigen und seitlichen Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,5 m zulässig.
11. Fußwege und Zufahrten auf Privatgrundstücken sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.
12. Festsetzungen nach § 85 Bremische Landesbauordnung (Örtliche Bauvorschriften)
 - 12.1 Garagen und Nebenanlagen in den Vorgärten sind nur mit einer Dachbegrünung zulässig.
 - 12.2 Einfriedigungen sind nur als Hecken oder sichtdurchlässige Zäune (z.B. Lattenzäune, Stahlgitterzäune, Maschenzäune), auch in Kombination mit gemauerten Sockeln und Pfeilern, zulässig.
 - 12.3 Werbeanlagen
 - Innerhalb des Mischgebietes sind Werbeanlagen
 - nur an der Stätte der Leistung zulässig
 - im Bereich der Hauszugänge an der Weserstraße sind Werbeanlagen lediglich im Erdgeschoss bis zu einer Breite von 0,80 m und einer Höhe von 0,30 m zulässig. Ansonsten an den Gebäuden bis zu einer Größe von maximal 3,0 m² zulässig auf den Grundstücksflächen ist maximal eine Werbeanlage bis zu einer Größe von 4 m² zulässig

Die Werbeanlagen sind der Gestaltung der Fassaden anzupassen (Berücksichtigung der Fassadengliederungen und Proportionen).

13. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Auf dem Grundstück Weserstraße 64, 66, 67

(Vegesack Flur 1, Flurstück Nr. 2/8) sind die Nutzungen zum Zwecke von Wohnen und Kinderspielen nur zulässig. Wenn mittels geeigneter technischer Vorkehrungen (z. B. Bodenaustausch, Herstellung und Erhalt einer wasserdurchlässigen Versiegelung) dauerhaft sichergestellt wird, dass ein Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden ausgeschlossen ist und eine Verlagerung von umweltgefährdenden Stoffen in das Grundwasser verhindert wird.

KENNZEICHNUNGEN

- Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Das gekennzeichnete Grundstück Weserstraße 64, 66, 67 (Vegesack Flur 1, Flurstück 2/8) ist erheblich mit umweltrelevanten Schadstoffen verunreinigt.

Im nördlichen Bereich befinden sich bis in etwa 0,9 m Tiefe Auffüllungen aus schadstoffhaltigen Sanden. Es handelt sich hierbei vermutlich um Überreste des ehemaligen Werfbetriebes.

Auf dem Grundstück werden die Prüfwerte der BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) für Wohnen und Kinderspielflächen durch die Parameter Arsen (bis 130 mg/kg), Blei (bis 4600 mg/kg), Cadmium (bis 12 mg/kg), Nickel (bis 170 mg/kg) und BaP (Benzo(a)pyren, bis 8,1 mg/kg) überschritten.

Für den Parameter Blei wird zusätzlich der Prüfwert der BBodSchV für Industrie- und Gewerbegrundstücke überschritten.

Der Maßnahmschwellenwert nach LAWA 1994 (Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden, Länderarbeitsgemeinschaft Wasser 1994) wird im Boden für den Parameter PAK (Polyzyklische Kohlenwasserstoffe, bis 129 mg/kg) überschritten.

Altablagung Nr. A 1.521.0002 "Schulkenstraße"

Im westlichen Bereich des Grundstückes Weserstraße 64, 66, 67 (Vegesack Flur 1, Flurstück 2/8) befindet sich eine Altablagung. Bis in einer Tiefe von 4,3 m sind Sande, vermischt mit Bauschutt, Betonbruch, Eisenstücken, Kohle und Schlacken abgelagert. Die Abfälle sind überwiegend mit einer wasserdichten Versiegelung aus Asphalt oder Beton abgedeckt. Die Ablagerung wird im Bodensystem der Stadtgemeinde Bremen unter der Nr. A 1.521.0002 "Schulkenstraße" geführt.

B57<F7<H@7<9'y69FB5<A9B

Geschützte Kulturdenkmale

Das Objekt Weserstraße 69/ 70 steht unter Denkmalschutz ((Bekanntmachung über die Unterschutzstellung von Kulturdenkmälern und deren Eintrag in die beim Landesamt für Denkmalpflege geführte Denkmalliste vom 8. Juni 1995, Brem.ABL. 1995, S. 539).

Hinweise

In den Baugebieten sind die überbaubaren Flächen von der Schraffur ausgenommen.

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung sowie des Artenschutzrechtes bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt.

Alle Flächen mit einer Höhe unter NN +7,05 m können der Überschwemmung ausgesetzt sein, da nach den derzeitigen Erkenntnissen mit einem entsprechenden Wasserstand gerechnet werden muss. Für die Gebäude mit Baugrenzen an der Überschwemmungslinie ist ein baulicher Hochwasserschutz erforderlich.

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zu rechnen. Bei Erdarbeiten ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art.3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466) (BauNVO)
- Bremische Landesbauordnung (Brem. LBO)

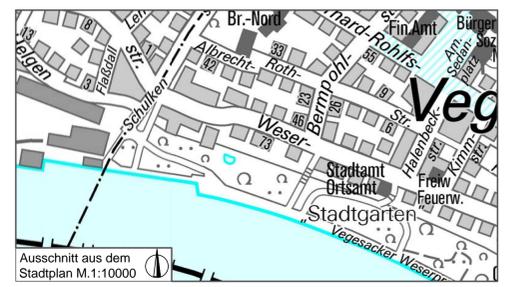
FREIE HANSESTADT BREMEN

BEBAUUNGSPLAN 1550

(Entwurf)

für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen
 - Weserstraße 64 - 73
 - Weser
 - Schulkenstraße

(Bearbeitungsstand: 20.07.2010)



Bauamt Bremen-Nord
Bremen, den.....

Amtsleiter

Dieser Plan hat im Bauamt Bremen - Nord gemäß §3 Abs.2 Baugesetzbuch vom bis öffentlich ausgelegen.

Bauamt Bremen Nord
im Auftrag

Amtsinspektorin

Beschlossen in der Sitzung des Senats am

Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am

..... Senator/in

..... Direktor/in bei der Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung gemäß §10 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom, Seite

Bearbeitet: Halke
 Gezeichnet: Hartlage 09.05.2010 (FÖB)
 20.07.2010 (6. A)

Bebauungsplan 1550

Verfahren: Böger

(Entwurf)

Bebauungsplan 1550

für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen

- **Weserstraße 64 – 73**
- **Weser**
- **Schulkenstraße**

Protokoll der Einwohnerversammlung gemäß § 3 (1) BauGB

Sitzungstermin: 04.06.2018, 19.00 – 20.30 Uhr

Sitzungsort: Sitzungssaal des Ortsamtes Vegesack, Stadthaus Vegesack

Anwesend:

Frau Webs, Herr Back, Architekturbüro Caruso St. John, London
Frau Velte, Bauamt Bremen Nord (Protokoll)
Herr Donaubauer, Amtsleitung Bauamt Bremen Nord (Moderation)
Herr Ortsamtsleiter Dornstedt
Herr stellv. Beiratssprecher Pörschke
7 Bürgerinnen und Bürger

Herr Donaubauer eröffnet die Einwohnerversammlung um 19:00 Uhr und begrüßt die Anwesenden. Zu der heutigen Einwohnerversammlung wurde gemäß Beiratsbeschluss vom 06.03.2018 mit Amtlicher Bekanntmachung vom 27.05.2018 eingeladen.

Nach Vorstellung der Akteure führt Herr Donaubauer auf Grundlage der angefügten Präsentation in die Historie und den Beratungsstand des wiederaufgenommenen Bauleitplanverfahrens 1550 ein.

Frau Webs und Herr Back stellen anschließend den städtebaulichen und architektonischen Entwurf für das Grundstück Weserstraße 64/66/67 vor, der Anlass und Grundlage für den überarbeiteten Bebauungsplanentwurf ist.

Die zwei geplanten Gebäude mit derzeit 53 Wohnungen nehmen in offener Bauweise Bezug auf die freistehenden Einzelhäuser entlang der Weserstraße und die aus der Bebauung der Geestkante abzuleitende Stadtsilhouette.

Gleichzeitig folgt die Bebauung, an dem Ort, der historisch Keimzelle der Werftindustrie Vegesacks und Ortsgrenze war, in Ihrer Maßstäblichkeit der Idee einer Vermittlung zwischen kleinteiligerer Wohnbebauung im Osten und dem städtebaulichen Maßstab der angrenzenden gewerblichen Siedlungsstrukturen im Westen bzw. der Strandlust am südlichen Ende des Stadtgartens.

Die vorgesehene Materialisierung in Backstein / Klinker orientiert sich an dem zu ersetzenden Bau und den örtlich vorherrschenden Bauweisen. Der bisherige Vorentwurfsstand deutet die weiterzuentwickelnde Absicht gegliederter und strukturell ausdetaillierter Fassaden an.

Das Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung leitet sich aus dem 2012 im Bebauungsplan gutgeheißenen *Planungsrecht ab, modelliert dieses der Lage und Topographie des Grundstücks entsprechend und zugunsten einer geringeren Versiegelung sowie einer stadträumlichen Öffnung aber stärker in die Vertikale. Hierdurch ergibt sich die Möglichkeit einer aufeinander abgestimmten Gestaltung öffentlicher und privater Freiräume.*

Die notwendigen Stellplätze sollen analog zum Projekt Ulrichsvilla in einer Tiefgarage unter den Gebäuden nachgewiesen werden, die von Süden über die bestehende Zufahrt angefahren wird. Vorsehen ist eine Überdeckung und Gestaltung unter Vermittlung an die angrenzende Topographie.

Herr Donaubaueer erläutert anschließend kurz die wesentlichen Veränderungen im Bebauungsplanentwurf:

Mit der vorliegenden Planung soll einerseits über eine, in den Bebauungsplan integrierte, Erhaltungssatzung das Straßen- und Ortsbild der oberen Weserstraße, d. h. Ihre Bebauungsstruktur und deren Freiflächen gesichert werden. Zum Anderen soll im Sinne der wohnungsbaupolit. Zielsetzungen der Stadt Bremen sowie der Lagegunst am Fluss das Grundstück der ehem. Vulkan-Verwaltung in qualitativer wie quantitativer Hinsicht einer wohnbaulichen Nachnutzung zugeführt werden und eine städtebaulich wie funktional ungeordnete Situation aufgewertet werden.

Die Anfahrt soll weiterhin über den unteren Teil der Schulkenstraße erfolgen, die vorhandenen, bislang nicht gewidmeten Erschließungsflächen im Bereich der öffentlichen Grünfläche sollen aber zugunsten der angestrebten freiraumplanerischen Aufwertung des Stadtgartens auf ein notwendiges Maß zurückgenommen werden und vorrangig dem engeren Anliegerverkehr dienen. Der Gehweg auf der Südseite der Weserstraße soll unter Grundstücksabtretung auf durchgängig 2 Meter verbreitert werden, eine Grundstücksarrondierung zugunsten des Stadtgartens und zugunsten einer freiraumplanerisch klareren Zonierung auf der Südseite bleibt Prüfgegenstand.

Die Festsetzung der Baumassen erfolgt vornehmlich unter Bezug auf den vorhandenen Bestand. Die verfolgte Neubebauung soll mit einem reduzierten Versiegelungsgrad auskommen.

Während der Bebauungsplan innerhalb seiner Grenzen abweichende Abstandsflächen zulässt, gelten zur Schulkenstraße und Weserstraße die üblichen und eingehaltenen Regelabstandsflächen und sichern eine nachbarrechtlich verträgliche Verschattung.

Diskussion

Eine Anwohnerin äußert die Sorge über ein mögliches Verkehrschaos, wenn zusätzliche Verkehre über die Schulkenstraße geführt werden.

Herr Donaubaueer weist darauf hin, dass das zuständige Amt für Straßen und Verkehr in der Abstimmung bereits bestätigt hat, dass die Weser- bzw. die Schulkenstraße die zusätzlichen Verkehre, die durch die Planung ausgelöst werden, aufnehmen kann.

Herr Dornstedt ergänzt, dass es sicherlich zu größerem Verkehrsströmen kommen würde, wenn das Bestandgebäude des ehemaligen Kontors im Rahmen des derzeit geltenden Rechts ausgelastet als Büro genutzt würde, als nach der Umsetzung der vorgestellten Planung. Weiterhin bittet er um Sicherung der Parkplätze für die „Gläserne Werft“.

Herr Donaubaueer ergänzt, dass die bestehende Zufahrt zum Parkplatz auf dem ehem. BBV-Gelände im Ergebnis der Planung unangetastet bleibt.

Mehrere Bürger äußern Kritik zur Verkehrsführung über die Schulkenstraße sowohl bzgl. des Baustellenverkehrs als auch für die nachfolgende Nutzung. Es besteht die Angst vor Gebäudeschäden und einer Belastung der Wohnsituation.

Herr Donaubaueer führt aus, dass es im Rahmen der mit dem ASV abzustimmenden Baugenehmigung ggf. zu Auflagen bzgl. der Verträglichkeit des Baustellenverkehrs kommen wird.

Grundsätzlich besteht auch mit Blick auf die vorhandene Nutzung bzw. das Planungsrecht ein definierter Genehmigungsanspruch hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung über gewidmete Straßenverkehrsflächen bzw. eine im Zweifel bislang nicht erreichte Zumutbarkeitsschwelle für die Altanlieger.

Es sollte aus Sicht des BBN aber im Weiteren geprüft werden, inwieweit ein Baustellenverkehr auf Grundlage bestehender Baulasten oder in einvernehmlicher Abstimmung mit den privaten Eigentümern über das BBV-Gelände / Gewerbegebiet Vulkan abgewickelt werden kann. Ggf. könnte ein Teil des Materialstroms auch über die Kaje/ den Wasserweg erfolgen.

Ein Bürger fragt nach evtl. Verschattungen der geplanten 6- bzw. 7- geschossigen Neubauten

Herr Back verweist im Zusammenhang mit der geplanten Höhenentwicklung auf das im Vergleich zum Bestandsbau verbreiterte Lichtraumprofil der Weserstraße.

Herr Donaubaueer ergänzt, dass im vorliegenden Entwurf die Regelabstandsflächen der Landesbauordnung als Indikator für eine ausreichende Belichtung zur Weser- und Schulkenstraße eingehalten werden. Zwischen den Neubauten und zum Grundstück Weserstraße 65 sind die Abstandsfläche aus städtebaulichen Gründen gleichrangig reduziert.

Ein Bürger äußert sich kritisch zur Höhe der vorgestellten Neubauten. Dieser „Koloss“ füge sich, entgegen der gemachten Aussagen, seiner Ansicht nach nicht in die Umgebung ein. Er sei auch zu groß für den Stadtgarten. In der diesbezüglichen letzten Beiratssitzung sei ein Beschluss zur nochmaligen Prüfung der Gebäudehöhen gefasst worden. Diese Prüfung könne er noch nicht nachvollziehen.

Herr Back erläutert, dass zu Beginn der Vorentwurfsplanung verschiedene Bebauungsstrukturen mit jeweils unterschiedlicher Baumassenverteilung, d. h. anteilig niedrigeren Gebäudehöhen bei entsprechend höherer versiegelter Grundfläche geprüft und mit dem Auftraggeber diskutiert wurden. Eine dabei generell zu berücksichtigende Bedingung ist die hinsichtlich der Baugrundverhältnisse und anteilig nachzuweisenden Wohnraumförderung notwendige Wirtschaftlichkeit des Projektes. Die verfolgte Bebauungsstruktur ist insofern Ergebnis einer städtebaulichen Abwägung und stellt die seitens des Eigentümers und Investors präferierte Projektidee dar.

Von Seiten des vorgenannten Bürgers wird nochmals der in der städtebaulichen Herleitung des Konzeptes verwendete Begriff der Ortstypik hinterfragt und in Abrede gestellt, da die angestrebte Höhenentwicklung vor Ort bislang nicht vorkommt und daher nicht typisch, d. h. verträglich sein kann.

Herr Donaubaueer entgegnet, dass das Konzept auch aus Sicht der Verwaltung eine legitime Interpretation und Fortschreibung der städtebaulichen Strukturen an dieser exponierten

Stelle darstellt und, zugegebenermaßen, nicht allein Bezug auf den Maßstab des unmittelbaren Kontextes nimmt.

Ungeachtet der absoluten Maße der vorgeschlagenen Bauten lassen die besondere und einzigartige Grundstückssituation wie auch die zu erwartenden Belichtungsverhältnisse und Wohnqualitäten keine planungsrechtlichen Spannungen befürchten.

Ein Anwohner möchte wissen, welche Bauzeiten und Bauverkehre zu erwarten sind.

Herr Pörschke schildert als ehem. Anwohner der Schulkenstraße die unzureichende Parkraumsituation und die mit der Straßenpflasterung verbundene Lärmbelastung. Eine vorübergehende Belastung der Altanlieger läßt sich seiner Einschätzung nach nicht ausschließen. Im Sinne der neu zu begründenden Nachbarschaft sollte alles unternommen werden, um diese nicht von vorn herein zu belasten, d. h. u.a. eine bestverträgliche Regelung des Baustellenverkehrs.

Herr Dornstedt erbittet eine Klärung der möglichen Verkehrsführungen bis zur Beiratssitzung im August.

Herr Donaubauer erläutert nochmals die zivilrechtliche Zuordnung der geforderten Beweissicherungsverfahren. Bzgl. der anwohnerseitig befürchteten Angst vor Ausbaubeiträgen im Ergebnis einer nach Baudurchführung kaputten Straße verweist er einerseits auf die auch zugunsten einer Schadensvermeidung bzw. Minimierung zu führende Abstimmung mit dem ASV, andererseits aber auch generell auf die Sozialpflichtigkeit des Eigentums bei zu klärendem Ausbauzustand in der Schulkenstraße.

Herr Back versichert, als planendes Büro über Umbauten unter laufendem Betrieb bzw. mit diversen Bauprojekten im eng bebauten städtischen Kontext sehr viel Erfahrung mit einer bestverträglichen Baustellenlogistik zu besitzen.

Eine Bürgerin wiederholt die Forderung, dass auch die zukünftigen Anliegerverkehre bei über 50 Wohneinheiten zu klären sind.

Herr Donaubauer führt aus, dass jede geplante Wohnung entsprechend Stellplatzortsgesetz über einen Pflichtstellplatz verfügen wird. Angesichts der zentrale Lage zu den Versorgungsangeboten im Vegesacker Zentrum und dessen ÖPNV-Erschließung erscheint dies ausreichend. Zudem soll im Weiteren, analog zur geplanten Entwicklung des Hartmannstifts, die Möglichkeit eines perspektivisch ergänzenden Car-sharing Angebots im Quartier geprüft und verfolgt werden.

Weitergehend wird seitens der anwesenden Bürger unter Verweis auf die wiederholt unter Wasser stehende Tiefgarage des Ulrichsvilla die Frage nach dem Hochwasserschutz und dessen Kosten gestellt.

Herr Donaubauer erläutert die Notwendigkeit des hochwasserangepassten Bauens, soweit bestehende / geplante Bebauung im hochwassergefährdeten Bereichen liegt. Hier hat der Bauherr auf eigene Kosten zum Sach- und Personenschutz die Auflagen der Wasserbehörden zu berücksichtigen.

Zurückkommend auf die Erörterung der Höhenentwicklung kommt der vorstehend wiedergegebene Bürger neben einer grundsätzlichen Wertschätzung für den Entwurf nochmals auf die aus seiner Sicht kritische Höhenentwicklung zu sprechen und wünscht sich eine niedrigere, breitere Bebauung unter Hinweis auf die zu erwartende, breitere Akzeptanz in der Bevölkerung.

Herr Donaubaueer nimmt Bezug auf die nochmalige Schilderung der Architekten zur erfolgten Variantenprüfung und stellt klar, dass die vorgestellte und präferierte städtebauliche Struktur als fachl. Empfehlung an die polit. Entscheidungsgremien zu verstehen ist.

Herr Dornstedt bestätigt, dass die vorgestellte Planung nach seinem Eindruck vorbehaltlich der geforderten Alternativenprüfung zur Höhenentwicklung auf alle Forderungen des Beirats Vegesack vom 6.3. 2018 eingeht bzw. einzugehen beabsichtigt.

Frau Webs und Herr Back illustrieren daraufhin nochmals Ihren mit der Bauherrschaft abgestimmten, bisherigen Entwurfsprozess.

Herr Pörschke bedankt sich für seriösen und vielfältigen Darstellungen, die eine Beurteilung des Projektes erstmalig für Laien und „alltagstauglich“ möglich machen. Er regt an, den dargestellten Entwurfsprozess in der kommenden Beiratssitzung genauer darzustellen, um die vorgetragene Empfehlung besser nachvollziehbar und damit respektabler werden zu lassen, auch wenn unterschiedliche Ansichten zur Frage der richtigen Bebauung fortbestehen werden und keine Ergebnisoffenheit erwartet werden kann.

Eine anwesende Bürgerin erkundigt sich anlässlich der gezeigten Referenzprojektes der Bremer Landesbank nach der geplanten Farbgebung der Gebäude

Herr Back führt aus, dass eher ein hellerer Stein zu erwarten ist, es hierzu aber noch keine Festlegung gibt.

Herr Donaubaueer merkt ergänzend an, dass der Entwurf bewußt auf Loggien statt auf vorgehängte Balkon abzielt, die in die Fassade integriert sind.

Nachwievor unklar ist die Nachfolgenutzung /-bebauung auf dem benachbarten, ehem. BBV-Gelände. Aus Sicht des BBN sollte dort in städtebaulicher Vermittlung zum westlich anschließenden Schiffbau zumindest anteilig eine funktional mehrwertstiftende und gestalterisch ansprechende Bebauung mit Orientierung zum Stadtgarten gesichert und entwickelt.

Ein anwesendes Ehepaar zeigt sich aufgrund geplanter häuslicher Veränderung interessiert an der Projektentwicklung und möchte wissen, ob hier Eigentums- und/oder Mietwohnungen entstehen und bis wann mit einer Fertigstellung zu rechnen ist.

Herr Donaubaueer führt aus, das nach derzeitigem Stand mehrheitlich mit Eigentumswohnungen zu rechnen ist, allerdings über den 25%-igen Anteil auch Mietangebote zu erwarten sind. Eine frühestmögliche Fertigstellung isz abhängig von der Bauzeit und dem Fortgang des Bauleitplanverfahrens. Ziel der Verwaltung ist, das Bauleitplanverfahren bis Ende 2018 abzuschließen.

Herr Back ergänzt, dass dann mindestens mit einer Bauzeit von 18 Monaten zu rechnen ist, d.h. bei vorab notwendiger Genehmigungs- und Ausführungsplanung voraussichtliche nicht vor Ende 2020.

Abschließend gibt Herr Donaubauer einen Ausblick auf die geplanten nächsten Schritte im Bebauungsplanverfahren, wie in der anliegenden Präsentation aufgeführt. Das Protokoll der heutigen Einwohnerversammlung nebst Präsentation geht dem Beirat Vegesack und der Deputation für Umwelt, Bau und Verkehr zur weiteren Beschlussfassung zu und wird auf Angebot des Ortsamtes auch auf dessen Homepage online verfügbar sein.

Für das Protokoll

Velte / Donaubauer

Bebauungsplan 1550

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB

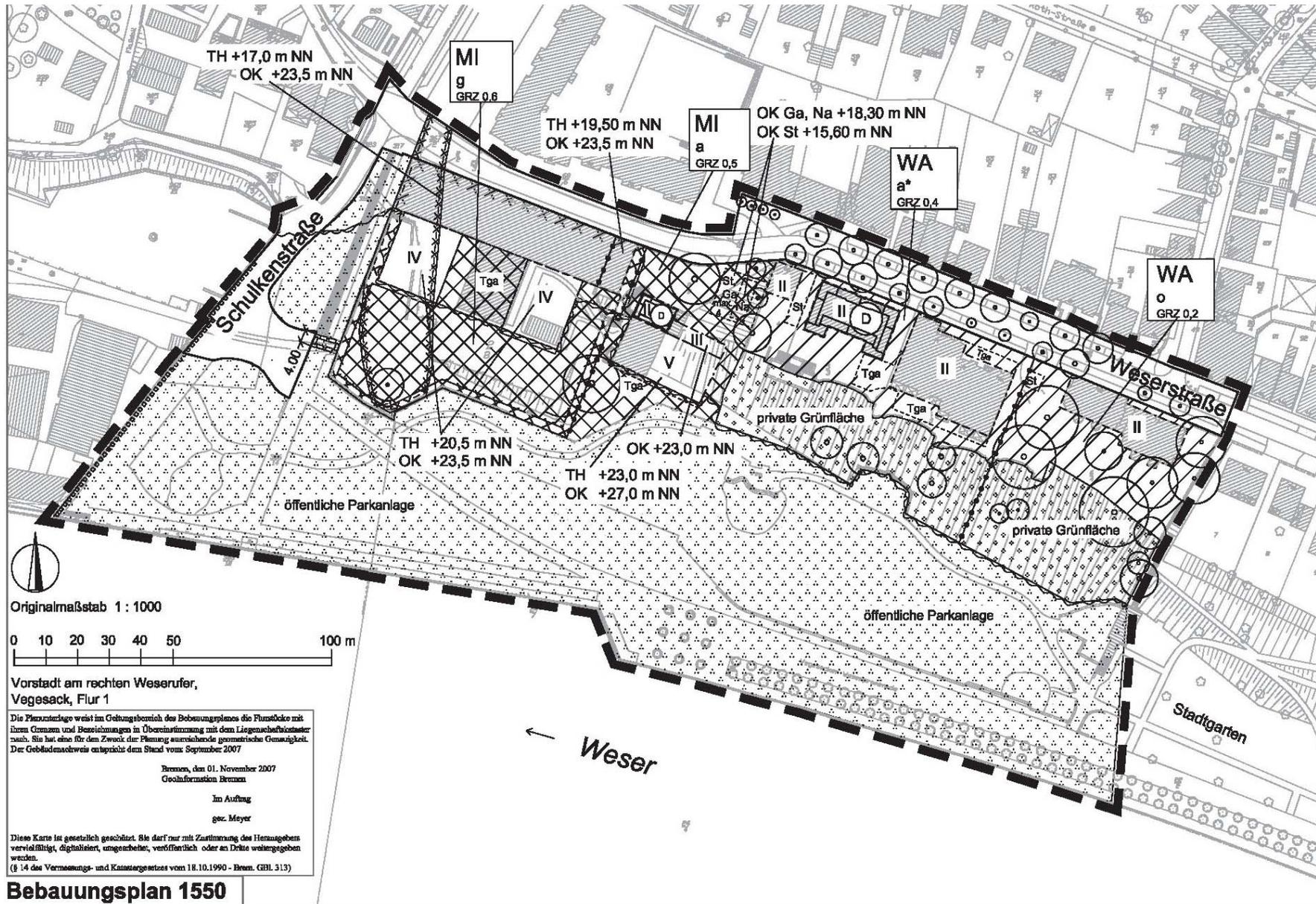
04.06.2018

Stephanie Webs / Thomas Back, Architekturbüro Caruso & St. John, London
Linda Velte / Maximilian Donaubauer, BBN

1. **Einführung / Anknüpfung / Stand des Verfahrens (BBN)**
2. **Vorstellung Architekturbüro / Vorentwurfsstand (Caruso St. John, London)**
3. **Ihre Fragen / Anregungen / Diskussion am Modell (Architekturbüro / BBN)**
4. **Ausblick / Weiteres Verfahren (BBN)**

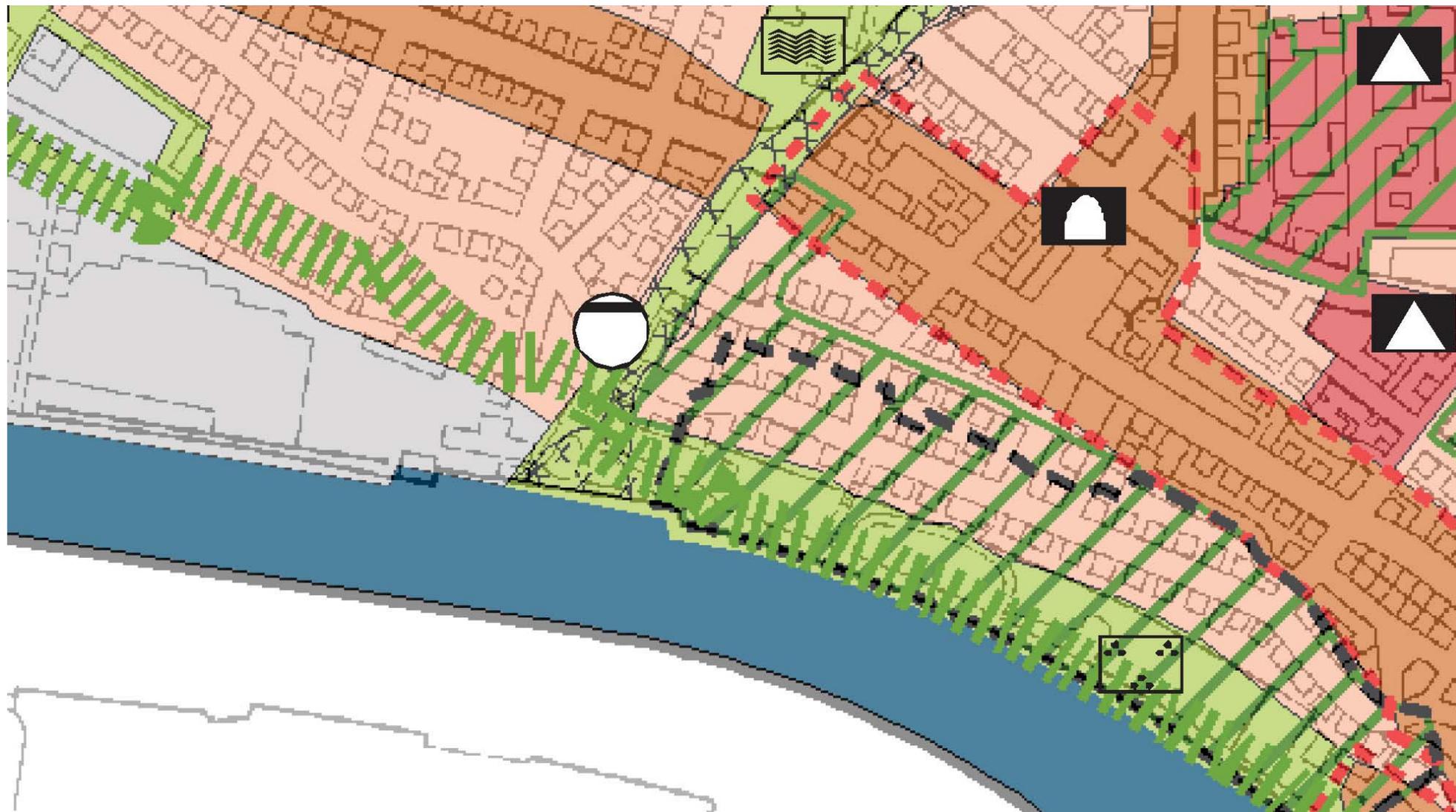
Chronologie Bebauungsplanverfahren 1550

Zeitpunkt	Verfahrensschritte / Beiratsbefassung	Projektentwicklungen
2007		Abbruchplanung Nawatzkivilla
06.09.2007	Planaufstellungsbeschluss	
04.12.2007	Einwohnerversammlung	
29.10.2008	Geltungsbeginn Veränderungssperre Weserstraße 65	
10.06.2010	Beiratssitzung	
19.08.2010	Auslegungsbeschluss der Deputation	
06.09. bis 06.10.2010	Öffentliche Auslegung / erneute TöB-Beteiligung	
20.01.2011	Deputation: partielle Planreife	Genehmigung „Ulrichsvilla“ Weserstr. 65
2011-	Aussetzung des Verfahrens zur Klärung der städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten Weserstraße 64/66/67	



Chronologie Bebauungsplanverfahren 1550

Zeitpunkt	Verfahrensschritte / Beiratsbefassung	Projektentwicklungen
2014 / 2015		1. Projektvorentwurf Vulkanverwaltung / Gestaltungsgremium
27.03.2015	Sprecherausschusssitzung Vegesack	
09.04.2015	Öffentliche Beiratssitzung	
30.04.2015	Bericht in der Deputation	
2017		Wiederaufnahme der Planung
19.10.2017	Öffentliche Beiratssitzung zur Änderung der Planungsziele	
02.11.2017	Planaufstellungsänderungsbeschluss der Deputation	
06.03.2018	Öffentliche Beiratssitzung	
04.06.2018	Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß Amtl. Bekanntmachung vom 26.05.2018	Vorentwurf



Vertraglich zu sichernd sind entsprechend Deputationsbefassung vom 02.11.2017:

- Einschaltung eines qualifizierten Architekten mit Referenzen im Kontext historischer städtebaulicher Strukturen
- Gliederung der nach dem bisherigen Bebauungsplan zulässigen Bruttogeschossfläche von max. ca. 7.800 m² auf mind. 2 Baukörper
- Gestalterische Festsetzung des zulässigen Fassadenmaterials auf ein ortsübliches Sichtmauerwerk
- Unterschreiten der Hochhausgrenze, d.h. letztes Geschoss max. +22,0 m über Geländeoberfläche
- Anteilige soziale Wohnraumbindung nach den geltenden Förderkriterien
- Qualifizierte Freiraumplanung in enger Abstimmung mit den Gestaltprinzipien des Stadtgartens Vegesack
- Hochwasserangepasstes Bauen

- Wachsende Stadt / Qualifizierung des Wohnstandortes Vegesack
- Klärung der Verkehrsflächen / des ruhenden Verkehrs
- Belange des Hochwasserschutzes / Hochwasserangepasstes Bauen (TG) / Wohnen erst ab +7,60 m ü. NN
- Kontrollierter Umgang mit Bodenverunreinigungen
- Nachweis der immissionsschutzrechtl. Verträglichkeit / ggf. passive Schallschutzmaßnahmen
- Grünschraffung im FNP → Qualifizierte Grünplanung
- Präzisierung der öffentlichen Grünraums im Rahmen begleitender Planung

Caruso St John Architects

ehem. Vulkan Verwaltung Bremen Vegesack
Weserstraße 64 - 67

04.06.2018

Einwohnerversammlung / Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 1550



BREMER LANDESBANK

BLB



BREMER LANDESBANK

BLB





Hartmannsstift Vegesack



Villa Schröder



*Freud- und Jungling Freud sitzt d. mit, besonders die
Riitchen*

Strandlust Vegesack



Stadtgarten Vegesack



Ansicht Weserseite



Ansicht Süd



Querschnitt



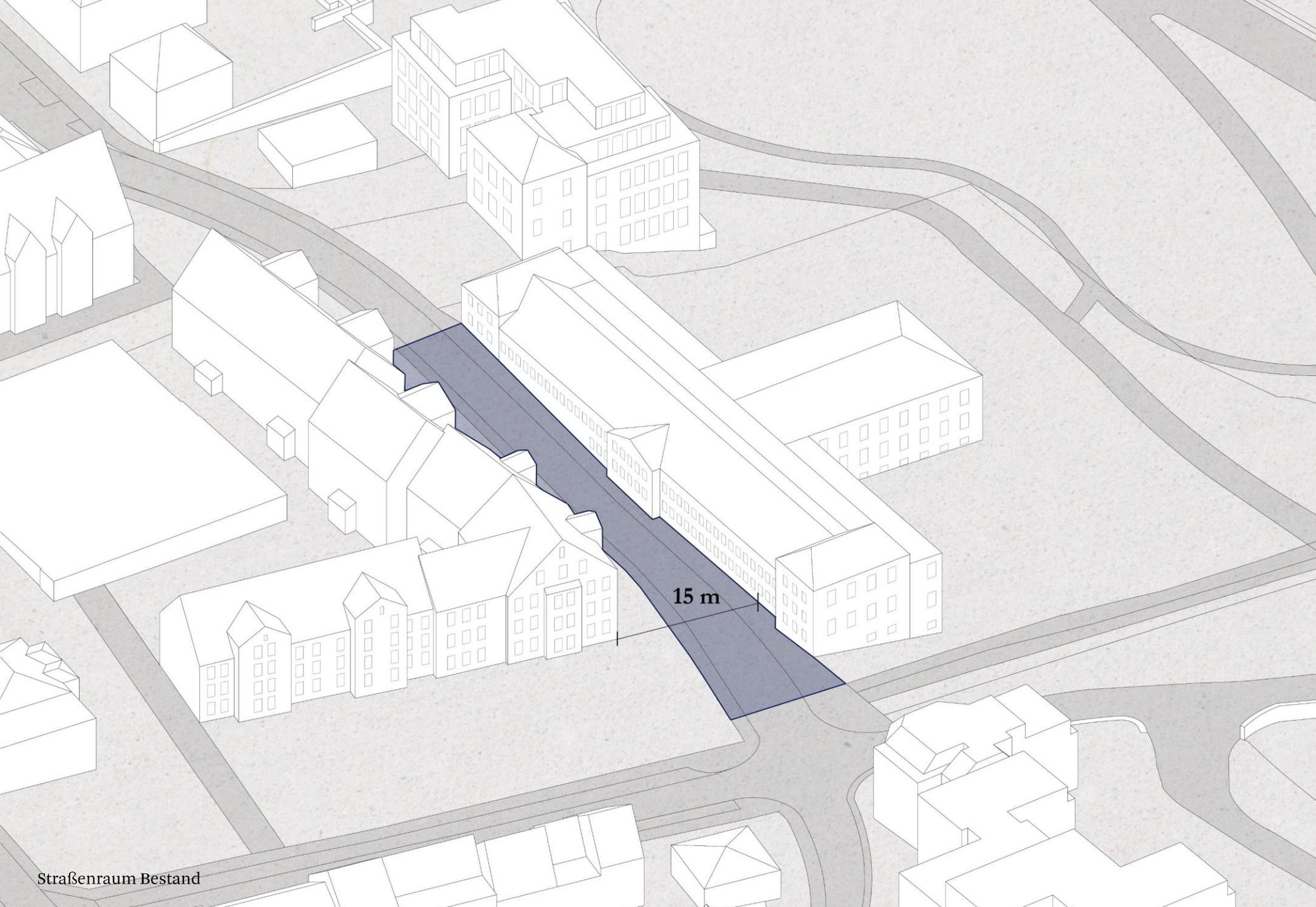


Perspektive Ulrichs Helgen



Grünraum Bestand





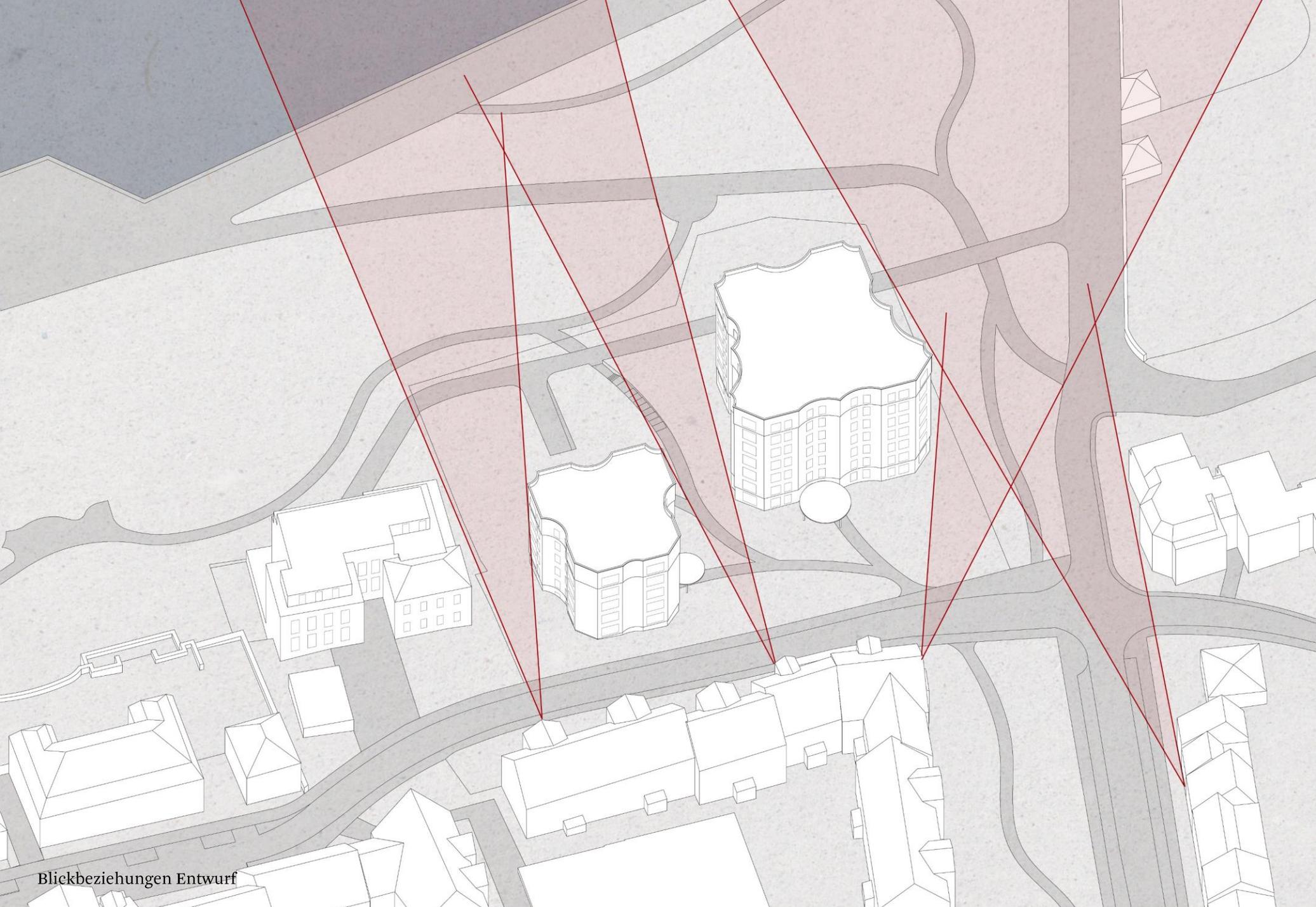
15 m



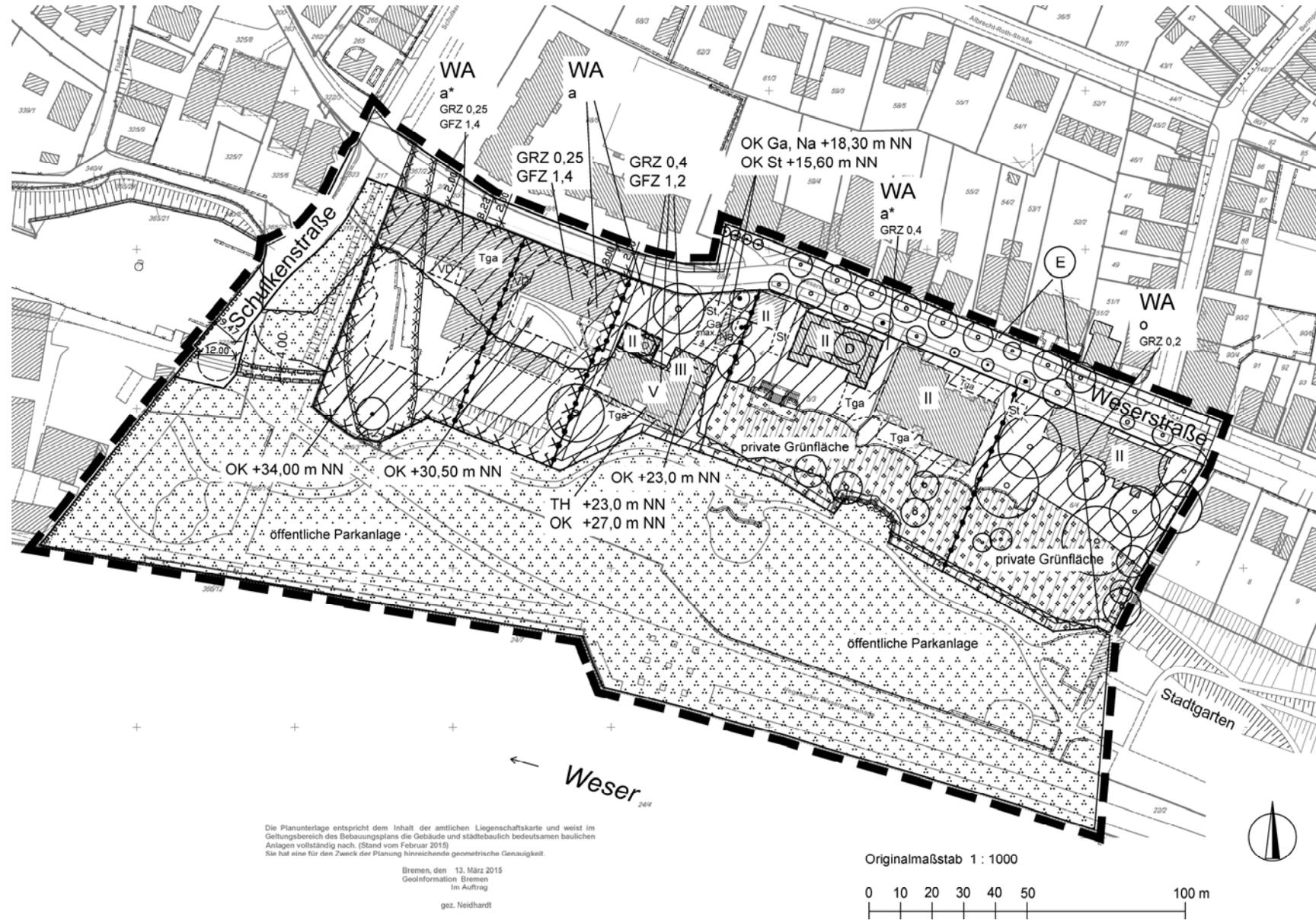
40 m



Blickbeziehungen Bestand







Zeitpunkt	Verfahrensschritte / Beiratsbefassung	Projektentwicklung
14.06.2018	Baudeputation Beschluss zur Auslegung des Bebauungsplanentwurfes	Start Projektentwurf / Freiraumplanung
06/18 – 08/18	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB, u.a. Beirat Vegesack am 16.08.2018	
07/18 – 08/18	Öffentliche Auslegung ggf. mit Auftaktveranstaltung	
20.09.2018	Abwägung über Anregungen und Stellungnahmen in der Deputation	
10 / 2018	Senatsbefassung	
11 / 2018	Bürgerschaftsbefassung	
11 / 2018	Bekanntmachung	

Begründung zum

BEBAUUNGSPLAN 1550

für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen

- **Weserstraße 64 – 73**
- **Weser**
- **Schulkenstraße**

(Westliche Weserstraße)

A Plangebiet

A 1 Lage, Entwicklung und Zustand

Das 4,3 ha große Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Ortsteils Vegesack und grenzt im Süden unmittelbar an die Weser. Die Gesamtfläche teilt sich in etwa zur Hälfte in die Privatgrundstücke am Straßenrand der Weserstraße und in den öffentlichen Teil des Vegesacker Stadtgartens an der Weser. Der Stadtgarten ist eine historische Parkanlage am Fuße des steilen Geesthanges des Vegesacker Plateaus. Die Topographie des Geestrückens und der Altbaumbestand des Stadtgartens und der Privatgrundstücke prägen die unmittelbare Umgebung der Wohn- und Gewerbebauten. Die für die Weserstraße typische Geestkante mit einem steilen Hang in Südlage findet im Westen des Plangebiets durch den Geländeeinschnitt des ehem. Fährgrunds eine Unterbrechung. Der Höhenunterschied zwischen der oberen Weserstraße und den südlichen Grundstücksgrenzen der Privatgrundstücke am Parkrand beträgt bis zu ca. 14 m. Die Nordseiten der Gebäude befinden sich als Straßenrandbebauung an der Weserstraße an einer noch sehr ursprünglichen Vegesacker Stadtstraße der Stadterweiterung aus dem 18. Jahrhundert mit einer durchgehenden Lindenallee auf der hohen Geest. Die Gebäuderückseiten stehen ganz im Zeichen einer verdichteten aber dennoch offenen Parkrandbebauung mit nach Süden ausgerichteten Wohnungen. Am topographisch niedriger gelegenen westl. Ende der Weserstraße orientierte sich die historische Bebauung bereits weiter nach Süden.

Die Bebauung des Plangebietes besteht von Ost nach West aus 3 Mehrfamilienhäusern, einem Einfamilienhaus, einer klassizistischen Villa aus dem 19. Jahrhundert und einem ca. 75 m langen Bürogebäude. Das Mehrfamilienhaus Weserstraße Nr. 69/70 mit den Werkswohnungen für den Bremer Vulkan aus dem Jahre 1922 und die 2011 / 2012 im Rahmen der zwischenzeitlich erreichten Planreife dieses Bebauungsplanverfahrens um einen Ergänzungsbau erweiterte ehemalige Direktorenvilla Weserstraße Nr. 65 stehen unter Denkmalschutz. Bei den vier westlichen Bauten an der Weserstraße handelt es sich um eine zusammenhängende Gruppe von baulichen Zeugnissen der einstigen bedeutenden und maßgeblich die Ortsgeschichte prägenden Großwerft Bremer Vulkan bzw. ihrer Vorgängerin, der Ulrich'schen Werft. Diese ehem. Vulkanbauten sind heute privatisiert und werden weiterhin zu Wohnzwecken und gewerblichen Zwecken genutzt. Das ehemalige Vulkanverwaltungs- und Konstruktionsgebäude steht aktuell mehrheitlich leer.

Die Umgebung des Plangebietes

Die insgesamt 900 m lange Weserstraße ist eine attraktive Wohnstraße auf der hohen Geestkante mit südlichem Blick auf den Vegesacker Stadtgarten, die Weser und das Oldenburger Land. Hier entstanden im 19. Jahrhundert viele repräsentative Wohnhäuser von Kapitänen, Reedern, Kaufleuten und Senatoren. 20 Wohnhäuser der Weserstraße stehen heute unter Denkmalschutz, davon zwei Gebäude innerhalb dieses Bebauungsplanes.

Der südlich gelegene Stadtgarten erstreckt sich entlang des Weseruferes über eine Länge von ca. 900 m bis zum Fährquartier in südöstlicher Richtung. Die historische Parkanlage aus dem 18. und 19. Jahrhundert wurde zuletzt im Jahre 1998 mit einer neuen Uferpromenade ausgestattet. Die Promenade verbindet das Gelände des ehem. Schaufensters Bootsbau Vegesack im Westen mit dem historischen Fährquartier im Osten.

Westlich anschließend an das Plangebiet und auf der gegenüberliegenden Weserseite befinden sich an den Flußufern große Schiffbau- und Stahlbaubetriebe. In Richtung Nordost setzt sich das Vegesacker Zentrum zunächst mit Wohnhäusern und in einer Entfernung von ca. 250 m mit dem Sedanplatz und der Fußgängerzone im zentralen Einkaufsbereich fort.

A 2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt auch nach seiner Gesamtfortschreibung im Jahr 2015 für das Plangebiet Wohnbaufläche und Grünfläche dar.

Der Bebauungsplan 911 mit Bekanntmachung vom 21.12.1982 weist für die Weserstraße öffentliche Straßenverkehrsfläche aus. Die Bäume innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Für die weiteren Flächen des Geltungsbereiches liegt kein Bebauungsplan vor. Die Beurteilung von Bauvorhaben richtet sich bislang nach § 34 Baugesetzbuch.

B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit

Ziele der Planung

Anlass für die städtebauliche Ordnung des Gebiets ist die Klärung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des stadthistorischen Ensembles der alten Weserstraße. Das städtebaulich besonders geprägte Gebiet am Vegesacker Stadtgarten mit der repräsentativen Weserstraße und dem lokalgeschichtlich bedeutsamen Entstehungsort des industriellen Schiffsbaus in Vegesack stellt auch heute die stadträumliche Schnittstelle zwischen dem gehobenen Wohnungsbau auf der Geestkante und dem Maßstab der gewerblich-industriellen Werftflächen im Westen dar.

Hier fehlen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine abgestimmte Erhaltung und Entwicklung der ortstypischen Bau- und Stadtstruktur. Des Weiteren soll unter dem Ziel der Innenentwicklung als „Stadt am Fluss“ das Potential einer attraktiven Parkrandbebauung in Südausrichtung konsequent für die Entwicklung dieses zentral gelegenen Bereiches genutzt und so die Basis für eine quantitative wie qualitative Ergänzung der Wohnraumangebote in Vegesack gesichert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Ziele verfolgt:

- Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung
- Sicherung immissionsschutzrechtlich verträglicher Nachbarschaften unter Anerkennung der Gewerbegebiete Bremer Vulkan und Lemwerder
- Erhaltung und Ergänzung der gewachsenen baulichen und räumlichen Siedlungsstruktur, u. a. durch gestalterische Festsetzungen
- Erhaltung der prägenden Grünstrukturen und qualifizierte freiraumplanerische Ergänzung
- Qualifizierung des Wohnstandortes Vegesack an der Weser unter Berücksichtigung der Wohnraumförderung
- Qualifizierung des öffentlichen Freiraums am nördlichen Ende der maritimen Meile

Darüber hinaus sind nach Abschluss der Prüfung von Denkmalwürdigkeit und wirtschaftlicher Erhaltungsfähigkeit bis auf die historische Gebäudestruktur Weserstraße 64/66/67 alle bebauten Grundstücke und die Weserstraße Teil eines Erhaltungsgebiets nach § 172 BauGB.

Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines zwar schon bebauten aber bislang unbepannten Innenbereiches an der Weserstraße. Insbesondere für die Teilbereiche mit baustrukturellen Defiziten und bislang nicht zu minimierendem Gebäudeleerstand besteht Klärungsbedarf über die zukünftige bauliche Nutzung. Die Beurteilung für Bauvorhaben wird innerhalb des Plangebietes derzeit nach § 34 BauGB vorgenommen. Das Regelwerk des § 34 BauGB reicht aber nicht aus, um die Erhaltung der ortsgeschichtlich und topografisch bedeutsamen Bau- und Stadtstruktur und deren zeitgemäße Entwicklung an der Weserstraße sicherzustellen.

C Planinhalt

C 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das ausgewiesene Gebiet ist vollständig bebaut und bietet durch die direkte Parkrandlage eine hervorragende Wohnqualität.

Unter Bezugnahme auf die vorherrschende Wohnnutzung entlang der Weserstraße, die Ihre Fortsetzung in der Fröbelstraße findet, und angesichts der für nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zu isolierten Lage und dem damit verbundenen Leerstand der letzten Jahre ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets vorgesehen.

Aufgrund des Bestandes und der Lage besteht keine Erforderlichkeit zum Ausschluss von Teilen der nach § 4 Baunutzungsverordnung (Allgemeines Wohngebiet) zulässigen Nutzungen.

Ein wesentliches Ziel der Planung ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart von Bebauung und Stadtgrundriss. Dies gilt vor allem für die Straßenansichten und die Stellung der Gebäude an der Weserstraße.

Das Maß der zulässigen Nutzung orientiert sich im östlichen Teil des Plangebiets daher am Bestand der zum Erhalt festgesetzten Wohnbebauung. Hier wird in

besonders sensiblen Teilbereichen des Bestandes eine bestandsgetreue Festsetzung der bestehenden Trauf- und Gebäudehöhen vorgenommen. Unterhalb der Geestkante (Weserstraße 65) bzw. im auslaufenden Hangbereich besteht die Möglichkeit, in städtebaulicher Vermittlung zwischen der offenen und schützenswerten Einzelhausbebauung der Weserstraße und der Maßstäblichkeit des westl. anschließenden Gewerbestrukturen ergänzenden Wohnungsneubau zu realisieren

Die punktuelle Überschreitung einer GFZ-Obergrenze von 1,2 nach BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet bei gleichzeitigem Ausschluss von im übrigen Geltungsbereich zulässigen Staffelgeschossen begründet sich neben dem wohnungsbaupolitischen Interesse der Stadt Bremen an einer Entwicklung des untergenutzten ehem. Verwaltungssitzes in dem Umstand der direkten Lage am öffentlichen Stadtgarten und Flussraum als die Wohnverhältnisse begünstigendem Umfeld. Als Voraussetzung für die intensivere Nutzung der zwei westlichsten Grundstücke dient die vorhandene ergänzende, rückwärtige Grundstückerschließung über die Schulkenstraße, die in den anderen Bereichen der Weserstraße aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der Parknutzung nicht vorhanden ist.

Die unterschiedliche Ausnutzung bei der Grundflächenzahl beruht einerseits auf den örtlichen Gegebenheiten der Baugrundstücke mit zum Teil umfangreichem Altbaumbestand, der eine weitergehende bauliche Nutzung nicht zulässt. Andererseits ist es planerische Zielsetzung den Versiegelungsgrad im topographischen Übergang zu Stadtgarten und Schulkenstraße zugunsten einer stärkeren, stadträumlich wirkenden Durchgrünung und der ökologischen Vorteile zu reduzieren.

Mit der Festsetzung zulässiger Gebäudehöhen und -aufbauten wird städtebaulich einerseits das Ziel einer Sicherung der Stadtsilhouette verfolgt, die sich aus der Höhenentwicklung der Bestandsbebauung auf der Geestkante ableitet und im sich nach Westen verändernden Verhältnis von Gelände- und Gebäudehöhe und der sich daraus ergebenden Maßstäblichkeit in Richtung Westen zu den historisch mit dem Standort verbundenen Baustrukturen der Werftindustrie vermittelt.

Damit erscheinen gleichermaßen die Ziele der erhaltenden Stadtbildpflege und der Innenentwicklung in attraktiver Parkrandlage erreichbar.

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes berücksichtigt gleichwohl die vorhandene Gemengelage der Wohnstraße mit den angrenzenden Werft- und Gewerbebetrieben zu beiden Seiten der Weser.

Die aktuellen Lärmgutachten dokumentieren für den Betrieb der Anlagen die Einhaltung des Standes der Lärminderungstechnik. Die Vorbelastung durch die Schallabstrahlung aus den Gewerbegebieten (u.a. BP 1240 Vulkan) führt laut gutachterlicher Bewertung dazu, dass sowohl die Immissionswerte der TA Lärm als auch die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete einzig in der Tageszeit und geringfügig um bis zu 1 dB überschritten werden (siehe auch Umweltbericht, Nr. D 2.4, Auswirkungen durch Lärm). Ein Pegelunterschied von 1 dB liegt allerdings unterhalb der Wahrnehmungsgrenze des menschlichen Gehörs.

C 2 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellplätze

Bauweise

Die charakteristische historische Bebauungsstruktur der Weserstraße umfasst bezogen auf die seith. Grenzabstände sowohl offen bebaute als auch Grundstücke mit abweichender Bauweise.

Gleiches gilt für das Bestandsgebäude Weserstraße 65. Ergebnis der bisherigen planerischen Abstimmung und Genehmigungslage zu dessen Ergänzung ist weitergehend eine einseitige Reduktion des seitlichen Grenzabstandes auf 0,3H. Gleiches soll nun auch für das westlich angrenzende Baufenster gelten.

Während die Ersatzbauräume auf dem Grundstück des ehem. Kontorgebäudes, Weserstraße 64/66/67 ggü. den nachbarschaftsrelevanten öffentlichen Straßen- und Grünräumen die Regelabstandsflächen einzuhalten haben, wurde aus städtebaulichen Gründen (größtmögliche Freihaltung des südlichen Grundstücksteils bei gleichzeitig reduzierter Versiegelung) eine Reduktion der Abstandsfläche unter den Neubauten zugelassen.

Baugrenzen / Baulinien

Die Baugrenzen an der Weserstraße folgen den vorhandenen Baukörpern und dienen der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes.

Die Baugrenzen für das Grundstück Weserstraße 65 entsprechen ebenfalls dem vorhandenen Gebäudebestand.

Die besondere städtebauliche Situation der ehemaligen Direktorenvilla mit der kleinen Vorfahrt und dem großen Einzelbaum an der Weserstraße soll bestehen bleiben und nicht durch Bebauungen im Vorgartenbereich beeinträchtigt werden. Die Baugrenzen für Erweiterungen des Bestandes sind daher von der vorderen Bauflucht des Altbaubestandes zurückgesetzt und nach Süden in Richtung der Grundstücksgrenze an den Stadtgarten entwickelt. Die westliche Baugrenze folgt der Baukante der Altbebauung und wird in Form einer Baulinie für den erhaltenswerten Kern der historischen Villa und im rückwärtigen Abschnitt mit einer Baugrenze in Verbindung mit der abweichenden Bauweise planungsrechtlich fixiert.

Die auf dem Grundstück Weserstraße 64/66/67 festgesetzten Bauräume stellen das Ergebnis einer städtebaulichen Studie für eine Ersatzbebauung des Bestands dar und beinhalten bezogen auf die zulässige Geschossfläche und festgesetzte zulässige Höhe einen geringen Spielraum zur Entwicklung von Fassadenthemen.

Der Baumbestand innerhalb der ausgewiesenen Baufläche ist aufgrund der steilen Hanglage nicht standsicher und in absehbarer Zeit abgängig. Die ausgewiesenen Ersatzbauflächen bieten einen qualitativ hochwertigen Standort für die Innenverdichtung in unmittelbarer Parkrandlage.

Stellplätze

Während für den historischen Gebäudebestand vorhandene Tiefgaragen und Stellplatzanlagen festgesetzt werden, sind in der Vorgartenzone der historischen Villa 4 Stellplätze in seitlicher Anordnung zulässig, um eine gewerbliche Nutzung (Büro) mit direktem Zugang von der Weserstraße zu ermöglichen. Die Weserstraße bietet in diesem Abschnitt keine Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Eine zeitgemäße und erforderliche Anzahl von Pflichteinstell-

plätzen ist für die Grundstücke 64-67 aufgrund der Grundstücksgegebenheiten aber jeweils nur mit einer Tiefgarage und rückwärtiger Zufahrt über die Schulkenstraße herstellbar.

Die für alle Baugebiete zulässige Überschreitung der Baugrenzen um maximal 2,5 m für Balkone dient der Herstellung gut nutzbarer Außenzonen in attraktiver Lage zum Vegesacker Stadtgarten.

Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und die Regelungen zur abweichenden Bauweise ergeben sich aus dem Bestand des vollständig bebauten Wohngebietes. Planerisches Ziel ist die Erhaltung der bestehenden Bebauung in der jeweiligen Bauweise und Dichte auf den Einzelgrundstücken. Die ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen entsprechen ebenfalls dem Bestand.

C 3 Verkehrsflächen

Die Straßenverkehrsfläche entlang der ehem. Vulkanverwaltung wurde unter Inanspruchnahme des Privatgrundstücks zugunsten einer Verbreiterung des Gehwegs von aktuell 1,4 – 1,7m auf durchgängig 2m nach Süden erweitert.

Auf eine bislang unterbliebene öffentliche Widmung der Schulkenstraße südlich der Kreuzung kann aufgrund der Anliegerverkehre nicht gänzlich verzichtet werden. Die örtlich vorhandene Parkplatzfläche soll allerdings zugunsten der Freiraumqualität entsiegelt und auf das notwendige Maß zurückgebaut werden. Auf Höhe der letzten Anlieger bzw. vor dem Grundstück der ehem. Bremer Bootsbau Vegesack ist zugunsten einer zukünftigen Nutzungsmöglichkeit ein Wendepplatz vorgesehen.

C 4 Grünflächen

Öffentliche Parkanlage

Das Plangebiet umfasst einen Teil des Vegesacker Stadtgartens. Dieser ist hier zugleich Endpunkt der sog. Maritimen Meile rund um den Schlepper "Regina" und soll auf Grundlage dieses Bebauungsplanes und der unter C3 beschriebenen Reduktion der Verkehrsflächen im Rahmen einer freiraumplanerischen Qualifizierung hinsichtlich Gestaltung, Aufenthaltsqualität und Naherholung überarbeitet werden.

Innerhalb der Parkanlage befindet sich zudem eine touristische Radverkehrsrouten, die auch im Radroutenplaner der Stadt Bremen enthalten ist. Diese verläuft über die Fröbelstraße und den Vegesacker Stadtgarten und ist Teil einer Grünverbindung für Fahrradfahrer von Schönebeck nach Fähr-Lobbendorf.

Private Grünfläche

Die rückwärtigen Hangflächen der Wohnanlieger an der Weserstraße sind die Übergangsbereiche zwischen der öffentlichen Parkanlage und den Wohngrundstücken und im Bebauungsplan als private Grünflächen ausgewiesen. Der steile Hang ist zum Teil mit Bäumen bestanden und für eine Gartennutzung ungeeignet. Für das Zusammenspiel von öffentlichem Stadtgarten und privaten Wohnnutzungen am Parkrand ist diese Zone als unversiegelter begrünter Übergangsbereich zu erhalten. Der grüne Hang ist ein charakteristisches Merkmal des Geestrandes im gesamten Bereich des Vegesacker Stadtgartens.

C 5 Sonstige Festsetzungen

Hochwassergefährdetes Gebiet

Bei normalen Hochwasserständen bleibt der Stadtgarten von der Weser unberührt. Bei Sturmfluten sind die Parkflächen und die privaten Grundstücksflächen im südlichen Randbereich einer Überschwemmung ausgesetzt. Die Ausdehnung des Überschwemmungsgebietes berührt auch die Bauflächen für die rückwärtigen Baukörper am nordwestlichen Parkrand. Die Gebäude innerhalb dieses Gebietes sind vor Überflutungen baulich zu schützen. Das Bemessungshochwasser im Bereich des Plangebietes liegt auf einer Höhe von NN + 7,05 m. Die im Plan gekennzeichnete Höhenlinie von NN +7,05 m stellt die Grenze des hochwassergefährdeten Gebietes im Gelände dar. In dieser Höhe ist ein zusätzlicher Wellenschlag nicht berücksichtigt. Mit dessen Berücksichtigung ergibt sich eine erforderliche Schutzhöhe von ca. NN + 7,60 m. Bauliche Anlagen, v.a. Aufenthaltsräume von Wohnnutzung, sind hinsichtlich dieser Höhe baulich hochwasserangepasst auszulegen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die rückwärtige Erschließung der westlichsten zwei Grundstücke an der Weserstraße mit der Überquerung der öffentlichen Parkflächen entspricht der bisherigen Erschließungssituation und wird in Form eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Überfahrt soll zukünftig leicht versetzt auf der Achse der ehem. Gleistrasse verlaufen. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der städtebaulichen Zielsetzung einer landschaftlich eingebetteten Bebauung ist die Vorderseite des ersten Grundstücks an der Weserstraße nicht für die Anlage von Hauptzufahrten geeignet.

Baumerhaltung und Neuanpflanzung

Die erhaltenswerten Bäume auf den Privatgrundstücken haben eine wichtige Bedeutung für die Gestaltung der Gebiete und der Übergänge zu der hochwertigen öffentlichen Parkanlage des Vegesacker Stadtgartens. Die Standorte der nach Abgang zu ersetzenden Bäume sind im Einzelfall nach Eignung und gestalterischen Erwägungen festzulegen.

Auch die Standorte für die neu anzupflanzenden Bäume sind mit Rücksicht auf die Gestaltung und Nutzung der privaten Grundstücksfläche festzulegen. Auf die Gestaltung des angrenzenden Stadtgartens ist dabei Rücksicht zu nehmen. Die Neuanpflanzung dient als Ersatz für die vorhandenen Bäume in den Bauzonen für rückwärtige Erweiterungen. Für weitere Ersatzpflanzungen sind an der Weserstraße zwei Baumstandorte zur Ergänzung der Lindenallee ausgewiesen.

Örtliche Bauvorschriften

Die Begrünung der Dächer von Nebenanlagen und Carports dient der gestalterischen Einbindung dieser Anlagen in den Vorgartenbereich. Durch die Ausnutzung der Topographie des Geländes sind die Dachflächen vom Gehweg der Weserstraße als grüne Oberfläche einsehbar.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Eigenart der Weserstraße und der hochwertigen Gestaltung des Stadtgartens werden zudem Einschränkungen für die Errichtung von Grundstückseinfriedigungen vorgenommen. Geschlossene Abgrenzungen wie Mauern würden das Stadtbild beeinträchtigen und sind daher

ausgeschlossen. Dementsprechend sind nur Einfriedungen mit offenen Teilungen zulässig. Notwendige Stützmauern an den seitlichen Grundstücksgrenzen sind hiervon ausgenommen.

Zur Vermeidung von Störungen des Orts- und Landschaftsbildes durch ortsuntypische Materialisierungen und in Anlehnung an das nicht erhaltungsfähige Verwaltungsgebäude sind außerhalb des Erhaltungsbereichs Neubauten nur in Backstein oder Klinker zulässig.

Angesichts der landschaftsräumlich exponierten Lage an Geestkante und Stadtgarten sind in Ergänzungen zu den festgesetzten privaten Grünflächen des Geesthangs nicht überbaubare Grundstücksflächen soweit als möglich grüngerstalterisch anzulegen.

Mit dem Ziel der adäquaten Bepflanzbarkeit und der damit verbundenen Einbindung in das Landschaftsbild sowie der Regenrückhaltung sind Tiefgaragen mit einer ausreichenden, mind. 50 cm starken, Schicht geeigneten Bodens zu überdecken.

C 6 Schutzvorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Die Inhaltsstoffe der Altablagerung und der Bodenverunreinigungen aus der früheren gewerblichen Nutzung als Wertstandort stellen eine Gefährdung für Wohnnutzungen auf dem Grundstück Weserstraße 64-67 dar (siehe auch Umweltbericht, Teil D 2.3, Auswirkungen durch Altlasten). Mit den festgesetzten technischen Vorkehrungen zur Unterbindung des Kontaktpfades Boden – Mensch (z. B. durch Versiegelung oder Bodenaustausch) ist auf dem Grundstück eine Wohnnutzung ohne Gefährdung der menschlichen Gesundheit möglich.

C.7 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

Die im Bebauungsplanentwurf im Einzelfall ausgewiesenen Flächen für Stellplätze im Vorgartenbereich dienen der besseren Nutzung und Ergänzung des rückwärtig erschlossenen Grundstückes.

Die Zulässigkeit von offenen Garagen (Carports) und Nebenanlagen innerhalb der Stellplatzzone im Vorgartenbereich dient der Errichtung von Stellplatzflächen mit integrierten Nebenanlagen für die Aufbewahrung von Fahrrädern und Mülltonnen. Vorgesehen ist dabei eine in den Hang eingeschobene Anlage mit Dachbegrünung. Die gestalterisch anspruchsvolle Lösung wird durch die Festsetzungen zur Höhenbegrenzung der Stellplatz-, Nebenanlagen und Carports im Gelände und die vorgeschriebene Dachbegrünung im Bebauungsplanentwurf fixiert.

Die weiteren Regelungen zu den Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen berücksichtigen die Bestandssituation und dienen der Gestaltung des Baugebietes.

C 8 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die nach anderen Gesetzen und Verordnungen getroffenen Vorschriften werden nachrichtlich übernommen, da dies für die Umsetzung des Bebauungsplanes beachtlich bzw. zweckmäßig ist. Die Hinweise dienen der Erläuterung und Beachtung. Sie haben keinen Festsetzungscharakter.

Denkmalschutz*Weserstraße 69/70*

Werkswohnungen des Bremer Vulkans aus dem Jahre 1922

Das Mehrfamilienhaus Weserstraße 69/70 wurde 1986 in die Denkmalliste eingetragen. Das Gebäude wurde 1922 von den Architekten August Abbehusen entworfen und im Auftrage des Werftbetriebes Bremer Vulkan errichtet.

Weserstraße 65

Villa der Werftdirektoren H. F. Ulrichs (Ulrichs Werft) und V. Nawatzky (Bremer Vulkan) aus der Zeit um 1840. Das Wohngebäude, wurde im Rahmen seiner Sanierung und baulichen Ergänzung soweit als möglich erhalten und im Jahr 2011 unter Denkmalschutz gestellt.

Landesarchäologie

Im Plangebiet sind möglicherweise archäologische Bodenfundstellen vorhanden. Damit sie nicht im Zuge von Erdarbeiten unbemerkt zerstört werden, muss der Landesarchäologie Gelegenheit eingeräumt werden, sämtliche Erdarbeiten in dem Gebiet zu beobachten und tatsächlich auftauchende Befunde zu untersuchen und zu dokumentieren.

C 9 Erhaltungsbereich nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1550 wird ein Bereich zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt als Erhaltungsbereich nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt.

Der Erhaltungsbereich umfasst nach abschließender, im Ergebnis negativer Prüfung der Schutzwürdigkeit und Erhaltungsfähigkeit des ehem. Vulkan-Kontorgebäudes alle übrigen Grundstücke an der Weserstraße und die Straßenverkehrsfläche nebst Baumbestand der Weserstraße. Von hervorgehobener Bedeutung für das Ortsbild und die Ortsgeschichte sind die folgenden Elemente:

- die Bebauung der Weserstraße mit 3 ehemaligen Gebäuden bzw. Bauprojekten des Bremer Vulkans
- der Straßenraum der Weserstraße
- die Freiflächengestaltung der privaten Garten- und Hangflächen in Nachbarschaft zum Vegesacker Stadtgarten.

Die topographische Situation mit dem historischen Fährbetrieb seit dem 16. Jahrhundert und die Nutzung als Schiffsbauplatz ab dem 18/19. Jahrhundert haben den Stadtgrundriss und die Nutzung der Flächen nachhaltig geprägt. Ebenso deutlich ist der Übergang zu der kurhannoveranischen Stadtanlage von 1773 auf der hohen Geest des Vegesacker Plateaus. Die unterschiedlichen Entwicklungsabschnitte sind in der Örtlichkeit anhand der Topographie und dem zunächst gebogenen schmalen Straßenverlauf und dann geradlinigen Straßenraster mit breiteren Straßenquerschnitten und einer Linden-Allee oberhalb des Grundstückes der Weserstraße 65 deutlich nachvollziehbar.

Zur Ortsgeschichte und zum Ensemble der Vulkanbauten werden im Folgenden Abschnitte und Teile aus dem 2008 erstellten Gutachten des Landesamtes für Denkmalpflege Bremen zitiert.

Hermann Friedrich Ulrichs (1809-1865) hatte 1838 in der Nähe des Fährgrundes einen Schiffbauplatz angelegt, der sich bald sowohl auf Aumunder (hannoverschem) als auch Vegesacker (bremischem) Gebiet ausdehnen sollte. Die Ulrichs'sche Werft wurde neben der älteren Langeschen Werft der wichtigste Schiffsbauplatz Vegesacks. Bis 1872 wurden vorwiegend Barken und Vollschiffe meist in Holzbauweise gebaut; 1872 ging Carl Ulrichs, Sohn des Werftgründers, endgültig zum Bau von Eisenschiffen über; 1873 wurde das erste Eisenschiff mit Dampfantrieb hergestellt. Carl Ulrichs war der erste Werftinhaber an der Unterweser, der von einer bestehenden Holzschiffswerft den Wandel zum Eisenschiffbau vollzog.

Die Ulrichs'sche Werft sollte später zur eigentlichen Keimzelle der Großwerft „Bremer Vulkan“ werden, eines Unternehmens, das die jüngere Geschichte Vegesacks als wichtigster Arbeitgeber der Region prägen sollte wie kein zweites. Zwar erfolgte die Gründung des Bremer Vulkan 1893 durch den Ankauf der Langeschen Werft noch am Vegesacker Hafen, doch ließen die beengten Verhältnisse dort keine Expansion zu. So griff Navatzki schon ein Jahr nach der Gründung des Vulkan zu, als sich die Chance ergab, die frühere Ulrichs'sche Werft, seit 1884 als Aktiengesellschaft unter dem Namen „Bremer Schiffsbaugesellschaft Vegesack/Fähr“ firmierte und durch das Fehlen einer Maschinenfabrik und einer leistungsfähigen Kesselschmiede in eine schwere Krise geraten war, zu erwerben. Bereits 1885 war der Ankauf des Areals vollzogen, und im folgenden Jahr ließ sich der Vulkan dort nieder. Entscheidend für den Start des Vulkan war, dass man vom ehemaligen Konkurrenten Schiffsbauplätze am offenen Strom und Reserveflächen für spätere Betriebserweiterungen übernehmen konnte. Kiesel resümiert (Wolfgang Kiesel, Bremer Vulkan. Aufstieg und Fall. 200 Jahre Schiffbaugeschichte, Bremen 1997, s. 29): „Für den Bremer Vulkan war der Umzug auf das neue Gelände in Fähr im Spätsommer 1896 der eigentliche Start seiner Existenz, beinahe drei Jahre nach der Gründung der Aktiengesellschaft“.

An die Anfänge des Werftplatzes unter Ulrichs erinnert neben baulichen Resten der Ulrichs'schen Fabrikationsbauten, die in das spätere Vulkan-Verwaltungsgebäude integriert wurden und heute strukturell nicht mehr nutzbar erscheinen, vor allem das Wohnhaus des Werftgründers, das dieser um 1840 errichten ließ.

Die Bebauung

An der unteren Weserstraße befinden sich aktuell noch das ehemalige Vulkankontorhaus (Weserstraße 64-67) und die ehemalige Villa der Vegesacker Werftgründer Hermann Friedrich Ulrichs (Ulrichs Werft gegr. 1838) und Friedrich Nawatzki (Bremer Vulkan gegr. 1893 und Umzug zur Weserstraße 1896). Bei der Villa 1840 handelt es sich um eines der wenigen erhaltenen klassizistischen Wohnhäuser Vegesacks. Vergleichbare Wohnhäuser aus dieser Epoche, d. h. als freistehender zweigeschossiger Walmdachtyp mit klarer und einfacher, symmetrischer dreiachsiger Gliederung sind in Vegesack extrem selten und in ganz Bremen inzwischen kaum noch vorzufinden.

Am oberen Teilstück der Weserstraße befinden sich 3 Mehrfamilienhäuser, darunter ein weiteres im Auftrag der Vulkanwerft errichtetes und unter Denkmalschutz stehendes Gebäude mit Werkswohnungen aus dem Jahre 1923 (Weserstraße 69-70) und ein Einfamilienhaus. Diese Gebäude verfügen auf den Rück-

seiten über den für die südliche Weserstraße typischen Ausblick über Stadtgarten und Weser.

Das Gebäudeensemble Ulrichs Werft / Bremer Vulkan (Weserstraße Nr. 64-67, 65, 68 und 69-70)

Es handelt sich um eine zusammenhängende Gruppe von baulichen Zeugnissen der einstigen bedeutenden und maßgeblich ortsgeschichtsprägenden Großwerft Bremer Vulkan und ihrer Vorgängerin, der Ulrichs'schen Werft.

Zur Erhaltungswürdigkeit des Gebäudes der ehem. Vulkanverwaltung Weserstraße 64-67 konnte zu Beginn des Bauleitplanverfahrens keine abschließende Einigung erreicht werden. Auf Vorschlag der Verwaltung wurde das Verfahren daher zwischenzeitlich zur abschließenden denkmalschutzrechtlichen Klärung und zugunsten einer städtebaulichen Präzisierung der im Entwurf vorgesehenen Ergänzungsbauräume für das Grundstück Weserstraße 64, 66 und 67 ausgesetzt.

Nach Abschluss der denkmalschutzrechtlichen Bewertung, die eine Unterschutzstellung des Altbaubestands nicht zulässt, und ergebnislosen Vermarktungsversuchen der vorhandenen Gewerbeflächen wurde der mehrheitlich leerstehende Gebäudekomplex Ende 2014 eigentümerseitig unter Beteiligung des Landeskonservators sowie des Beirates Vegesacks einer nochmaligen bautechnisch-wohnwirtschaftlichen Untersuchung hinsichtlich einer möglichen Nachnutzung unterzogen. Im Ergebnis wird keine wirtschaftlich darstellbare Erhaltungsmöglichkeit gesehen. Abweichend von der ursprünglich verfolgten Einbeziehung in die Erhaltungssatzung ist nunmehr eine qualifizierte Ersatzbebauung auf dem Grundstück geplant.

- Ehemalige Villa der Werftdirektoren Ulrichs und Nawatzki (Weserstraße 65)

Das ehemalige Ulrichs'sche Wohnhaus ist als Wohnsitz zweier den Schiffbau Vegesacks prägender Persönlichkeiten (Hermann Friedrich Ulrichs und Carl Ulrichs, Victor Nawatzki) heimatgeschichtlich bedeutsam. Es ist ein harmonisch proportioniertes, charakteristisches Wohnhaus des Klassizismus, ein für Vegesack seltener klassizistischer Wohnhaustyp als zweigeschossiges traufständiges Walmdachhaus. Es besitzt durch seine Verbindung mit der für Vegesack entscheidenden Wirtschaftsbranche Schiffbau und als Wohnhaus mehrerer für die örtliche Schiffbautradition maßgeblicher Persönlichkeiten sehr hohen heimatgeschichtlichen Denkmalrang. Durch seine relativ bescheidene Größe, seinen zurückhaltend repräsentativen Charakter und seine Position direkt am ehemaligen Werftplatz illustriert es die Lebensverhältnisse eines Werftinhabers in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Das Gebäude wurde zwischenzeitlich in die Denkmalschutzliste aufgenommen.

- Wohnhaus Weserstraße 68 (Werkswohnung der Vulkanwerft)

Gut erhaltenes Wohnhaus der 1920er Jahre, in seiner reduktionistischen Strenge ein Zeugnis für ein vergleichsweise frühes Eindringen moderner Gestaltungsideen im Bremer Raum. Zugehörig ist ein im Entwurf offenbar aus der Bauzeit stammender Zaun aus Holzstaketenfeldern zwischen gemauerten Pfeilern, dessen Formen in vereinheitlichender Absicht von Rudolf Jacobs aufgegriffen wurden, als er die Einfriedigung vor dem Ulrichs'schen Haus bis zum Anschluss an den Eckrisalit des Verwaltungsgebäudes neu gestaltete.

- Mehrfamilienhaus Weserstraße 69-70 (Werkswohnungen der Vulkanwerft)
Aufwendiger, harmonischer Etagenwohnhausbau des renommierten Bremer Architekten August Abbehusen in den Formen eines reduzierten Neoklassizismus. Das 1922/23 im Auftrag des Vulkan errichtete Haus steht unter Denkmalschutz.

Die Nachbarschaft zum historischen Stadtgarten

Der umfangreiche Altbaumbestand auf den Grundstücken der Weserstraße geht nahtlos in die Parkanlage des Stadtgartens über. Die ersten Anpflanzungen von exotischen Bäumen und Gehölzen wurden im Auftrage des Vegesacker Arztes und Naturforschers Albrecht Wilhelm Roth zu Anfang des 19. Jahrhunderts auf dem Geesthang vorgenommen. Die Weserkorrektur am Ende des 19. Jahrhunderts führte zu erweiterten und gesicherten Vorlandflächen am Fuße des Weserhangs. 1924 wurde mit der Anlage einer Strandstraße begonnen und die öffentliche Nutzung des Weserufers ermöglicht. Mit dem bis 1930 hergestellten öffentlichen Stadtgarten kamen die Aufgänge und Treppen zur Weserstraße und oberen Vegesack hinzu. Die Promenade und die Parklandschaft des Vegesacker Stadtgartens führt heute von der Vegesacker Fährre entlang der Weser bis zur Schulkenstraße und dem ehemaligen Gelände der Vulkanwerft.

Erhaltungsziele

Die Zielsetzung des Erhaltungsschutzes besteht darin, Textur, Formensprache, Gliederung und Proportionalität der Gebäude und Fassaden zu erhalten und bei Um- oder Anbauten angemessen aufzugreifen. Des Weiteren sollen die städtebaulich prägenden Raum- und Kubaturproportionen erhalten werden.

Mit den Festsetzungen wird begründet, dass bei Rückbau, Änderungen und Nutzungsänderungen baulicher Anlagen eine Genehmigung erforderlich ist. Die Genehmigung kann versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 1 und 3 BauGB).

Im Rahmen des Bebauungsplanes sind für die Erhaltungsbereiche Bestandsfestsetzungen in Form von Baugrenzen, Gebäudehöhen und Art der Nutzungen eingeflossen.

D Umweltbericht

D 1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1550 werden erstmals planungsrechtlich verbindliche Festsetzungen getroffen. Es handelte sich bislang um das letzte Areal ohne Bebauungsplan im bebauten Zentrum von Vegesack. Die Gebäude und die Nutzungen an der Weserstraße und die Parkanlage des Stadtgartens sind als Bestandsausweisungen in den Bebauungsplan übernommen. Die denkmalgeschützte Villa Weserstraße 65 wurde auf Grundlage dieses, nach bereits erfolgter erster Auslegung im Jahr 2011 zwischenzeitlich planreifen, Bebauungsplanverfahrens baulich auf das dargestellte Maß erweitert. Für das bebaute und versiegelte Grundstück des nicht erhaltungsfähigen Kontorgebäudes Weserstraße 64-67 wird eine neue Bebauungsstruktur innerhalb des auslaufenden Hangbereiches ausgewiesen. Ein wesentliches Ziel der Planung ist die Erhaltung und Fortschreibung der städtebaulichen Eigenart von Bebauung und Stadtgrundriss.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Umweltbereiche mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans berührt sind.

Für den bebauten Innenbereich waren bauliche Ergänzungen nach dem bislang geltenden Recht des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) bereits zulässig. Zur Steuerung der baulichen Entwicklung unter dem Gesichtspunkt der städtebaulichen Erhaltungsziele wurde ein Bebauungsplan erforderlich. Da die Voraussetzungen erfüllt sind, soll dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche unter 20.000 m². Die durch diesen Bebauungsplan verursachten Eingriffe gelten im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

D 2 Ziele des Umweltschutzes; Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

D 2.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) sowie Auswirkungen auf Erholung, Stadt- und Landschaftsbild einschließlich Vermeidung und Ausgleich

Gemäß § 1 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. Ebenso sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf die Landschaft, sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen.

Nach den Zielen des Naturschutzrechts sind in besiedelten Bereichen Teile von Natur und Landschaft in besonderem Maße zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bremischen Naturschutzgesetzes (BremNatSchG) sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen auszu-

gleichen. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im **Landschaftsprogramm** Bremen werden als Ziele für den besiedelten Bereich formuliert:

- Entwicklung zum strukturreichen Lebensraum für Pflanzen und Tiere
- Förderung des Erlebniswertes von Natur in der Stadt, typische Gestaltungselemente und naturnahe Baumbestände sind zu erhalten und zu fördern, topographische Merkmale und Eigenheiten sind zu erhalten und zu verdeutlichen
- Erhaltung und Entwicklung von Rückzugs- und Ausbreitungsräumen für Flora und Fauna sowie von Verbundachsen mit Anschluss an die freie Landschaft
- Erhaltung und Wiederherstellung von alten Nutzungsstrukturen und Vegetationsflächen

Der Bebauungsplan ermöglicht keine wesentlichen neuen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Die Parkanlage des Stadtgartens und die vorhandene Straßenrandbebauung an der Weserstraße sind im Bebauungsplan als Bestandsausweisungen unverändert übernommen. Die Bodenversiegelungen für Ergänzungs- oder Ersatzbauten waren im Umfang der Festsetzungen in der Flächenbilanz bereits nach den §§ 34 des BauGB zulässig.

Hochwasserschutz

Aufgrund der bestehenden Bebauung und Versiegelung handelt es sich bei der vorliegenden Planung, im Engeren hinsichtlich der die Belange des Hochwasserschutzes berührenden Grundstücke Weserstraße 64-67 um kein neues Baugelände i. S. d. § 78 (1) Nr.1 WHG.

Beachtlich ist im vorliegenden Fall neben dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die Hochwasserschutzgebietsverordnung Weser. Entsprechend hat die Gemeinde bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung insbesondere die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Im Ergebnis der mit den zuständigen Fachreferaten 32 und 34 beim Senator für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft geführten Abstimmung beeinträchtigt die vorgesehene planerische Festsetzung baulicher Anlagen im hochwassergefährdeten Bereich gemäß § 78 (3) WHG die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich, verändert den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig, beeinträchtigt ebenso wenig den bestehenden Hochwasserschutz und wird hochwasserangepasst ausgeführt.

Auf einen Ausgleich des durch Umsetzung des Bebauungsplans 1550 in Anspruch genommenen Retentionsraumes kann verzichtet werden bzw. von diesem kann nach § 4 Absatz 1 Weser-HwGebV freigestellt werden, da das verdrängte Volumen deutlich unter der nach Weser-HwGebV relevanten Schwelle von 25.000 m³ liegt.

Entsprechend sind die Voraussetzungen für eine antragspflichtige, wasserrechtliche Zulassung gegeben.

Stadt- und Landschaftsbild

Die Hangkante zur Geest entlang der Weser bildet eine weithin natürliche Grenzziehung, die auch einen ungewöhnlich weiträumigen Ausblick ins Umland bietet. Das ehemalige Geestbachtal der Schulkenstraße ist ein weiteres naturräumliches Landschaftsbildelement, das jedoch durch die Verfüllung der tiefen Talrinne seit dem Ende des 19. Jahrhundert stark überformt ist. Der Landschaftspark an der Weser ist ein wertvoller Erholungsraum und verfügt über einen umfangreichen Großbaumbestand. Zum Stadtbild wird auf die Ausführungen zum städtebaulichen Erhaltungsbereich unter C 8 verwiesen.

D 2.2 Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme

Gemäß Baugesetzbuch soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen für Anbauten, Ergänzungen und Ersatzbauten führen nur in einem verhältnismäßig geringen Umfang zu zusätzlichen Bodenversiegelungen. Große Teile der Grundstücksflächen dienen heute als Stellplatzanlage und sind bislang versiegelt.

Gegenüber der Bestandssituation sind neue Versiegelungen in einem Umfang von ca. 350 m² bis 400 m² Grundfläche zulässig.

D 2.3 Auswirkungen durch Altlasten

Gemäß BauGB sind Boden und Altlasten so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Für Untersuchungen, Kennzeichnungen und Festsetzungen ist die Bundes – Bodenschutzverordnung (BBodSchV) einschließlich ihrer Bewertungsmaßstäbe zugrunde zu legen.

Aufgrund der Vornutzung als Werftenstandort und der historischen Verfüllung der ehemals bis zu 12 m tiefen Talrinne im Verlauf der Schulkenstraße (Fährgrund) wurde gleich zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens für das Plangebiet eine historische Recherche in Auftrag gegeben und von dem Gutachterbüro Dr. Klaus Schlottau im August 2008 durchgeführt. Die Recherchen ergaben für das Grundstück Weserstraße 64-67 mehrere Verdachtspunkte. Es handelt sich hierbei um einen Teil der Altablagerung A 1.521.0002 (ehemals Fährgrund), die im Bereich einer ehemaligen Erosionsrinne von Nordosten kommend in das Plangebiet hineinreicht. Nach der historischen Recherche sollen hier Spülsande und Baggergut sowie umgelagerter Boden abgelagert worden sein. Im Nahbereich einer ehemaligen Werfthalle wird auf dem Grundstück ein Bereich ausgewiesen, in dem möglicherweise Eisenspäne, Metallteile und Öle aus der Metallverarbeitung eines Werftbetriebes (vor 1895) abgelagert wurden. Außerdem wurde in der Zeit von 1924 bis 1937 eine Eigenbedarfstankstelle mit einem 1000 l Benzintank im Anschluss an das Hauptgebäude betrieben.

Zur Abklärung der Rechercheergebnisse wurden zum Jahresende 2008 Bodenuntersuchungen mit mehreren Rammkernsondierungen und Oberflächenmischproben durchgeführt (Untersuchungen bezüglich schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten im Bereich der Bebauungsplangebietes 1550 in Bremen-Vegesack, ifab Ingenieurbüro für Altlasten und Bodenschutz Dipl.-Ing. Jörn Pessel, 20.11.2008).

Im westlichen Grundstücksbereich mit der verfüllten Erosionsrinne wurde unterhalb der Oberflächenversiegelung eine 2,10 m bis 4,30 m mächtige anthropogene Auffüllung erbohrt. In diesen Bohrungen wurden Beimengen von Bauschutt, Kohle, Metallstücken, Schlacke, vermutlich Aschen, und Asphaltbruch angetroffen. Die ursprüngliche Vermutung, südlich der Weserstraße sei das ehemalige Erosionstal lediglich mit Spülsanden aufgefüllt worden, konnte aufgrund der aktuellen Bohrergebnisse nicht bestätigt werden.

Für die oben genannten plangemäßen Nutzungen und für den Grundwasserschutz sind besondere technische Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen erforderlich. Die notwendigen Maßnahmen sind in den Bebauungsplan textlich aufgenommen (Versiegelung oder Bodenaustausch) und ermöglichen eine ungefährdete plangemäße Nutzung des Bodens.

D 2.4 Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm

Gemäß § 1 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Nach dem Auftrag des Bundesimmissionschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Gewerbelärm

Im Rahmen der Bauleitplanung sind insbesondere die folgenden Erlasse, Richtlinien und Normen zu beachten:

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

Die Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005 sind zahlenmäßig 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 | tags 70 dB(A), nachts 70 dB(A) |
| • in Gewerbegebieten | tags 65 dB(A), nachts 50 dB(A) |
| • in Mischgebieten/Gemengelagen | tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A) |
| • in allgemeinen Wohngebieten (WA) | tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A) |

Die Geräuschsituation des Planungsgebietes

Das Plangebiet grenzt im Süden an den Flusslauf der Weser, deren Ufer in diesem Abschnitt traditionell für den Schiffbau genutzt werden. Sowohl auf der gegenüberliegenden Weserseite als auch auf der Bremer Weserseite in westlicher Richtung prägen seit jeher Werft- und Gewerbebetriebe die Nachbarschaft des Plangebietes. Um die Auswirkungen dieser Gemengelage in schalltechnischer Hinsicht zu beurteilen, wurde für das Bebauungsplangebiet eine Schallimmissionsprognose zur Darstellung der zukünftigen Geräuschsituation erstellt. (Gutachterbüro: technologie, entwicklungen & dienstleistungen (ted) GmbH, 07.05.2008), aktualisiert im März 2018.

Da es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt, orientieren sich die beabsichtigten Festsetzungen zur Art der Nutzung im Wesentlichen an dem Bestand. Es ist eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) geplant. Für die Berechnung der auf das Plangebiet einwirkenden gewerblichen Immissionen wurde auf die schalltechnischen Gutachten der ted GmbH (1. Änderung des Bebauungsplanes 1240 „Bremer Vulkan“) und der DEKRA Umwelt GmbH (Werftbetrieb auf der südlichen Weserseite) zurückgegriffen.

Die aktualisierten Berechnungsergebnisse zeigen, dass sowohl die Immissionswerte der TA Lärm als auch die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete in der Tageszeit geringfügig um bis zu 1 dB überschritten werden.

Von dem Gutachter wird darauf hingewiesen, dass ein Pegelunterschied von 1 dB vom menschlichen Gehör nicht wahrgenommen werden kann. Ferner erlaubt die TA Lärm mit Nr. 3.2.1. Abs. 3 auch dann die Genehmigung einer Anlage, wenn dauerhaft sichergestellt ist, dass die Überschreitung der Immissionsrichtwerte nicht mehr als 1 dB beträgt. Die seit langem bestehende Gemengelage-situation wird durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes nicht verändert. Die für die angrenzenden Werft- und Gewerbebetriebe vorliegenden Lärmgutachten dokumentieren für alle Tätigkeiten auf den Betriebsflächen die Einhaltung des Standes der Technik. Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes wird aufgrund der vorgenannten Gegebenheiten und der geringfügigen Überschreitungen ohne weitere Schallschutzmaßnahmen vorgenommen.

Verkehrslärm

Im Rahmen der Bauleitplanung sind insbesondere zu beachten:

- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“
- Im Hinblick auf Verkehrslärmimmissionen die Verkehrslärmschutzverordnung (16. Bundesimmissionsschutzverordnung –BImSchV- vom 12. Juni 1990; BGBl. I, S. 1036)

Die verkehrliche Situation des Plangebietes wird im Ergebnis der Planaufstellung verbessert, da die heute noch vorhandene Stellplatzanlage zurückgebaut und entsprechend planerisch nicht mehr zur Festsetzung vorgesehen ist.

Die sonstigen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen.

D 2.5 Kultur- und Sachgüter

Der Denkmalschutz und die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart spielen eine große Rolle bei der Ausweisung der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Auf die Ausführungen in dieser Begründung wird verwiesen.

D 3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Als alternative Planungsvariante würde ein reiner Bestandsplan ohne zusätzliche Baumöglichkeiten (Nullvariante) zunächst auch den städtebaulichen Zielen zur Bewahrung der Bau- und Stadtstruktur dienen. Aufgrund des kritischen Erhaltungszustandes und der nicht zeitgemäß nutzbaren Grundrissstrukturen der alten Bausubstanz Weserstraße 64-67 sind die wirtschaftlichen Grundlagen für eine Erhaltung der Gebäude dabei aber nicht gegeben.

Die ursprüngliche Planungskonzeption eines Gebäudeerhalts unter Ausweisung von Ergänzungsbauräumen konnte nur im Fall des Objekt Weserstraße 65 in Kombination mit einer denkmalschutzrechtlichen Förderung dargestellt werden.

Neben dem Umstand einer auf dem Bestandsgrundstück städtebaulich nur schwer darzustellenden baulichen Ergänzung des Vulkankontorgebäudes konnte keine wirtschaftlich darstellbare planerische Disposition des Gebäudeerhalts gefunden werden. Letzteres würde damit einen weitergehenden Leerstands an stadträumlich markanter Stelle bedeuten.

D 4 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung

Für die Bewertung der Auswirkungen auf den Menschen durch Gewerbelärm ist eine schalltechnische Prognose von einem externen Gutachter erarbeitet worden. Innerhalb der gekennzeichneten Fläche mit Schadstoffverunreinigungen wurden im Jahre 2008 Bodenuntersuchungen durch ein Gutachterbüro durchgeführt.

D 5 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden erhebliche nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen den Fachbehörden zur Kenntnis gelangen.

D 6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Der neue Bebauungsplan dient im Wesentlichen der Erhaltung des Gebäudebestandes und der städtebaulichen Eigenart des Gebiets. Durch den Denkmalschutz für Einzelgebäude und die Ausweisung eines städtebaulichen Erhaltungsgebiets werden wichtige Kulturgüter geschützt. In einem Teilbereich unterhalb des Geesthanges und auch innerhalb des auslaufenden Hangbereiches werden zusätzliche bzw. Ersatz-Bauflächen für ausgewiesen. Die für die zusätzliche Bebauung infrage kommenden Flächen sind größtenteils als Stellplatzflächen bereits versiegelt. Gegenüber der Bestandssituation sind neue Versiegelungen in einem Umfang von ca. 350 m² bis 400 m² Grundfläche zulässig.

Die Umweltsituation im Bereich der Altablagerung und Bodenverfüllung wurde durch Bodenuntersuchungen geklärt. Die Ausweisung dieser Grundstückfläche als Wohnbaufläche ist unter Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Auflagen zur Bodenversiegelung oder mittels Bodenaustausch gefahrlos möglich. Diese Vorkehrungen unterbinden auch den Transport von Schadstoffen aus dem Boden in das Grundwasser.

Die Lärmsituation in der Gemengelage wurde ermittelt und kann zur Beurteilung der Auswirkungen von Vorhaben in der Nachbarschaft herangezogen werden.

Ein positiver Effekt für Umwelt ist durch die wohnbauliche Entwicklung dieses attraktiven und integrierten Standortes zu erwarten, da hierdurch Neuerschließungen und Fahrtwege in den Randlagen unterbleiben können.

E Finanzielle Auswirkungen

Die der Stadtgemeinde mit der Realisierung des Bebauungsplanes voraussichtlich entstehenden Kosten werden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ermittelt.

F Gender-Prüfung

Die mit der Planung verfolgte städtebauliche Neuordnung mit dem Ziel erhöhter Aufenthaltsqualität und räumlicher Durchlässigkeit fördert die soziale Kontrolle innerhalb des öffentlichen Raums und im Umfeld des Wohnungsbaus.

Durch die wohnbauliche Nachnutzung wird Leerstand eliminiert. Das angestrebte ergänzende Angebot verschiedener Wohnungsgrößen mit anteiliger Förderung und Barrierefreiheit richtet sich gleichsam an alle Geschlechter.

Bremen,

Bauamt Bremen-Nord

Donaubauer
(Amtsleiter)

