

**Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation für
Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S)
am 02.05.2019**

Bebauungsplan 1218

1. Änderung

für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen

- **Veegesacker Hafen**
- **Friedrich-Klippert-Straße**
- **Zum Alten Speicher**
- **Zum Alten Tief**
- **Kantjespad und der**
- **Lesum**

Bearbeitungsstand: 01.04.2019

- Beschluss zur Änderung des Planaufstellungsbeschlusses
- Beschluss zum Wechsel vom Verfahren nach § 13a BauGB in das Regelverfahren
- Öffentliche Auslegung

I. Sachdarstellung

A. Problem

Das Einkaufszentrum Haven Hööv't gegenüber dem Veegesacker Bahnhof und am Veegesacker Museumshafen verzeichnete in den zurückliegenden Jahren einen zunehmenden Leerstand. Die von der neuen Eigentümerin beauftragte Haven Hööv't Projektentwicklungsgesellschaft mbH beabsichtigt, das Areal des Haven Hööv'ts in differenzierter Nachnutzung zu revitalisieren.

Die Lage des Areals in der Mitte Vegesacks eröffnet aufgrund seiner Zugehörigkeit zum zentralen Versorgungsbereich gute Voraussetzungen für eine Nutzungsmischung aus Wohnen, zentralen öffentlichen Einrichtungen, Gastronomie, Dienstleistungen und Einzelhandel, so dass die konsensuale Entwicklung eines urbanen Quartiers als zukunftsfähige und nachhaltige Lösung zwischen der Investorin und der Verwaltung angestrebt wird.

Das heutige Einkaufszentrum setzt sich aus einem Gebäudekomplex im Norden (Baufeld B) parallel zum Veegesacker Hafen und einem Gebäudekomplex im Süden (Bauteil D) parallel zur Lesum zusammen. Das Bauteil D soll als Einkaufszentrum im Bestand weitestgehend bestehen bleiben. Die Einzelhandelsnutzung soll zudem im

Bauteil D konzentriert werden. Der Gebäudekomplex wird derzeit saniert und soll in diesem Jahr wiedereröffnet werden.

Zur Sicherung der Vereinbarkeit der angestrebten Nutzungsmischung mit den Zielen des Zentren- und Nahversorgungskonzepts wird an einer Gesamtverkaufsfläche von 11.500 m² für den Geltungsbereich der 1. Änderung festgehalten.

Auf den Baufeldern B + C soll ein neues, nutzungsgemischtes Stadtquartier entstehen, das eine attraktive Verbindung zwischen den nördlich angrenzenden Wohngebieten und der Wasserlage von Weser und Lesum ermöglicht. Im Vorwege des Bauleitplanverfahrens wurde für das Plangebiet (Schwerpunkt Baufelder B+C) im ersten Halbjahr 2018 ein kooperativer städtebaulicher Planungswettbewerb durchgeführt, welchen das Büro Wirth Architekten aus Bremen für sich entscheiden konnte.

In zentraler Lage mit sehr gutem Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr sollen rund 150 Wohneinheiten entstehen. Die Bindung an die Sozialwohnungsquote wird dabei berücksichtigt. Das neue Stadtquartier auf den Baufeldern B + C soll eine Trittsteinfunktion zwischen dem Bahnhofplatz bis zur Fußgängerzone und dem künftigen Einzelhandel in Bauteil D übernehmen, um im zentralen Versorgungsbe- reich Vegesacks eine Belebung und Attraktivität entwickeln zu können, die die Mitte Vegesacks stärkt.

Das südlich angrenzende Areal außerhalb der perspektivischen Landesschutzdeichlinie, in dem sich unter anderem das Verwaltungsgebäude der Firma Lürssen sowie das Vegesacker Geschichtshaus in einem denkmalgeschützten Speichergebäude befinden, ist ebenfalls Bestandteil des Plangeltungsbereiches. Die Einbeziehung dieser Bereiche ergibt sich aus dem planungsrechtlichen Erfordernis, den Einzelhandel zukünftig rechtssicher steuern zu können.

Die Planungsziele können nach bisherigen Planungsrecht, dem rechtskräftigen Bebauungsplan 1218 nicht umgesetzt bzw. nicht ausreichend gesichert werden.

B. Lösung

Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Zum Planinhalt wird auf den anliegenden Planentwurf und die Begründung verwiesen.

Verfahren nach dem BauGB

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat in ihrer Sitzung am 30.11.2017 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 gemäß § 13a BauGB gefasst. Der Planaufstellungsbeschluss ist am 06.12.2017 amtlich bekannt gemacht worden.

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

Die Öffentlichkeit wurde am 19.03.2018 im Rahmen einer öffentlichen Einwohnerversammlung im Ortsamt Vegesack über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der aktuellen Planung unterrichtet. Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

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

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Ausschreibung sowie des Zwischenkolloquiums und der Jurysitzung des kooperativen städtebaulichen Planungswettbewerbs nach RPW eingebunden und insofern frühzeitig beteiligt. Die grundsätzlichen Belange sind dabei in die Aufgabenstellung eingeflossen.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.01.2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ergebnis der Beteiligung der TÖB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben überwiegend schriftlich oder telefonisch mitgeteilt, dass sie mit den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmen, oder sie haben durch Fristablauf zu erkennen gegeben, dass die von ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

Soweit von weiteren Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen vorgelegt wurden, konnten diese mit Ausnahme der Stellungnahmen des Landesamtes für Denkmalpflege, des Landkreises Osterholz, der Architektenkammer sowie der Handelskammer Bremen berücksichtigt werden.

Die abweichenden Stellungnahmen sowie deren empfohlene Behandlung sind dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

Die Verwaltung empfiehlt die Behandlung der Stellungnahmen entsprechend der in der Anlage beigefügten Vorschläge.

5. Wechsel vom beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in das Regelverfahren gemäß §§ 2 ff BauGB

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 30.11.2017 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 nach den Vorschriften des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung aufzustellen. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft wird unter II. Beschlussvorschlüge gebeten den Bebauungsplan stattdessen im Regelverfahren nach §§ 2ff. BauGB mit Umweltbericht nach § 2a Satz 1 Nr. 2 BauGB aufzustellen.

Mit weiterem Detaillierungsgrad der Planung, d.h. nach Klärung der relevanten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wäre im beschleunigten Verfahren eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs.1 Nr. 2 in Anwendung der Kriterien der Anlage 2 (zu § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 2) notwendig geworden. Da insoweit gewisse Rechts- und Verfahrensunsicherheiten bestanden war unter Wechsel der Verfahrensart das Planaufstellungsverfahren im Regelverfahren nach §§ 2 ff BauGB durchzuführen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden somit die Umweltbelange, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans berührt sind, mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet, u.a. auch mögliche Immissionskonflikte zwischen dem geplanten Vorhaben und den bestehenden Industrie- und Gewerbebetrieben in der Umgebung.

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Hierzu zählt auch die Vermeidung von Personengefährdungen durch schädliche Umwelteinwirkungen oder sonstige Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). Sofern gem. § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB bereits Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, hat die Gemeinde das Bauleitplanverfahren auf das Regelverfahren nach §§ 2 ff BauGB umzustellen. Diese Anhaltspunkte haben im vorliegenden Fall bestanden und wurden im Zuge der Umweltprüfung geprüft.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht dargelegt worden und sollen als gesonderter Teil der Begründung mit dem Planentwurf öffentlich ausgelegt werden.

6. Änderung des Planaufstellungsbeschlusses infolge der Änderung des Geltungsbereiches

Im Zuge der Überarbeitung des Entwurfes zum Bebauungsplan wurde der Geltungsbereich der 1. Änderung im Norden des Plangebietes im Bereich der Friedrich-Klippert-Straße geringfügig erweitert.

Der geänderte Planbereich soll der öffentlichen Auslegung zugrunde gelegt werden; daher wird der Planaufstellungsbeschluss vom 30.11.2017 entsprechend angepasst. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft wird hierzu unter II. Beschlussvorschläge um eine entsprechende Beschlussfassung gebeten.

7. Umweltprüfung / Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 wurde gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die relevanten Auswirkungen der Planung auf die Umwelt ermittelt und in die planerische Abwägung eingestellt worden sind. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht als Teil der Begründung des Bebauungsplanes eingeflossen und dokumentiert. Auf Punkt D der Begründung wird verwiesen.

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

C 1 Finanzielle Auswirkungen

Kosten der technischen Infrastruktur

Zum jetzigen Zeitpunkt können noch keine genauen Kostenangaben genannt werden. Diese werden im Laufe des weiteren Verfahrens ermittelt. Es sind jedoch bereits notwendige Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu erkennen. Der Betrachtungsraum bezieht sich dabei auch auf flankierende Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches. Ob dem Straßenbaulasträger ggf. Kosten im Rahmen einer Umsetzung der bauleitplanerischen Inhalte entstehen, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschließend geklärt werden.

Die genauen Kosten und Kostenanteile werden nach Fertigstellung der Verkehrsplanung bzw. der Maßnahmen für den Hochwasserschutz (Vorplanung zum Planfeststellungsverfahren) ermittelt und mit der Vorhabenträgerin verhandelt. Vor Satzungsbeschluss werden diese anteiligen Kostenübernahmen zwischen Vorhabenträgerin und Stadtgemeinde in einem städtebaulichen Vertrag verbindlich vereinbart und gesichert. Die detaillierten Regelungen zur Umsetzung der Verkehrs- bzw. Erschließungsplanung werden nachfolgend in einem Infrastrukturvertrag zu regeln sein.

Folgende Bereiche sind derzeit zu identifizieren:

- Öffentliche Straße „Zum Alten Speicher“

Die Nahversorgung Vegesacker Entwicklungsgesellschaft mbH als Eigentümerin und Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten für die Erschließungs- und Umbaumaßnahmen innerhalb der Straße „Zum Alten Speicher“, die aus der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 resultieren. Hierzu gehören insbesondere die Kanalbauarbeiten sowie die veränderte Verkehrsführung aufgrund der Anbindung der privaten Erschließungsstraße des neuen Stadtquartieres an die öffentlich geplanten Verkehrsflächen. Unberücksichtigt bleibt eine evtl. Aufnahme der Fahrrad-Premiumroute in der Straßenbauplanung sowie deren mögl. Umsetzung (Grundlage bildet die in

Arbeit befindliche Verkehrssimulation incl. der weiterführenden Verkehrsplanung)

- Öffentlicher Knotenpunkt „Friedrich-Klippert-Straße“ / „Zum Alten Speicher“
Die Nahversorgung Vegesacker Entwicklungsgesellschaft mbH als Eigentümerin und Vorhabenträgerin übernimmt anteilig die Kosten der notwendigen Umbau- bzw. Anpassungsmaßnahmen, die sich aus der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 resultieren. Hierzu gehören insbesondere die Herstellung der Parkplätze für mehrere Einsatzfahrzeuge der Polizei sowie Maßnahmen zur Herstellung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes (Grundlage bildet die in Arbeit befindliche Verkehrssimulation incl. der weiterführenden Verkehrsplanung)

Kosten für den Hochwasserschutz

Die Kosten für die Ertüchtigung der vorhandenen, bislang privaten Hochwasserschutzwand im Rahmen der Umsetzung des Generalplanes Küstenschutz werden von der Stadtgemeinde Bremen getragen. Hierzu wird auf das in Vorbereitung befindliche diesbezügliche Planfeststellungsverfahren hingewiesen. Anteilige Kostenübernahmen der Vorhabenträgerin sind wie folgt erkennbar:

- Öffentlicher Deichverteidigungsweg (5m-Streifen landseitig der öffentlichen HWS-Wand)
Die Nahversorgung Vegesacker Entwicklungsgesellschaft mbH als Eigentümerin und Vorhabenträgerin übernimmt anteilige Kosten, wie z.B. für evtl. abweichenden Bodenaufbau (Grundlage bildet die Vorplanung bzw. das Planfeststellungsverfahren zum öffentlichen HWS)
- Öffentliche Flächen außendeichs der HWS-Wand
Die Nahversorgung Vegesacker Entwicklungsgesellschaft mbH als Eigentümerin und Vorhabenträgerin übernimmt anteilige Kosten, wie z.B. für vorgestellte Treppenanlagen, Vormauerungen für Pflanzbeete, etc. (Grundlage bildet die Vorplanung bzw. das Planfeststellungsverfahren zum öffentlichen HWS)

C 2 Gender-Prüfung

Die städtebauliche Neuordnung des Areals und die Entwicklung eines nutzungsgemischten Quartieres richtet sich gleichermaßen an Frauen und Männer.

C 3 Energetische Aspekte

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, wonach die tragenden Konstruktionen der Dachflächen und Baukörper so auszuführen sind, dass die Errichtung von Solaranlagen möglich ist.

C 4 Öffentliche Sicherheit und Ordnung

Durch die Entwicklung eines nutzungsgemischten Quartieres, in dem u.a. ca. 150 Wohnungen entstehen sollen, wird der gesamte Bereich zwischen dem Vegesacker Bahnhof und der Lesum belebt. Durch die Belebung des Areals und die zukünftigen Bewohner*innen steigt die soziale Kontrolle der angrenzenden Freiräume.

C 5 Barrierefreiheit

Die öffentlichen und privaten Freiflächen werden weitestgehend barrierefrei hergestellt. Sollte dies an wenigen Stellen nicht umsetzbar sein, werden Alternativrouten angeboten.

D. Abstimmung

Der Beirat Vegesack hat sich während seiner Sitzung am 17.01.2019 mit der Änderung des Bebauungsplanes 1218 befasst und stimmt der vorgelegten 1. Änderung

des Bebauungsplanes 1218 zu. Für den Fall von Abweichungen oder Änderungen von dieser vorgestellten Planung ist der Beirat erneut als Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Der Beirat bekräftigt, im Bereich des geplanten Packhauses ein bis zu elfgeschossiges Gebäude zu akzeptieren.

Der Beirat Vegesack wird zeitgleich zur öffentlichen Auslegung im Rahmen der Trägeranhörung erneut beteiligt.

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

II. Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst unter Änderung ihres Planaufstellungsbeschlusses vom 30.11.2017 den Beschluss, dass der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack im Bereich Vegesacker Hafen, Friedrich-Klippert-Straße, Zum Alten Speicher, Zum Alten Tief, Kantjespad und der Lesum im Bebauungsplan (Bearbeitungsstand: 01.04.2019) dargestellte Gebiet angepasst werden soll (Neufassung des Planaufstellungsbeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplans 1218). Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst unter Änderung ihres Planaufstellungsbeschlusses vom 30.11.2017 den Beschluss, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack im Bereich Vegesacker Hafen, Friedrich-Klippert-Straße, Zum Alten Speicher, Zum Alten Tief, Kantjespad und der Lesum im Bebauungsplan (Bearbeitungsstand: 01.04.2019) im Normalverfahren nach Baugesetzbuch aufgestellt wird (Neufassung des Planaufstellungsbeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplans 1218). Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.
3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack im Bereich Vegesacker Hafen, Friedrich-Klippert-Straße, Zum Alten Speicher, Zum Alten Tief, Kantjespad und der Lesum (Bearbeitungsstand: 01.04.2019) einschließlich Begründung zu.
4. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack im Bereich Vegesacker Hafen, Friedrich-Klippert-Straße, Zum Alten Speicher, Zum Alten Tief, Kantjespad und der Lesum (Bearbeitungsstand: 01.04.2019) mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Anlagen

- Behandlung von Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange mit Behandlungsvorschlägen
- Begründung des Bebauungsplanes (Bearbeitungsstand: 01.04.2019)
- Entwurf des Bebauungsplanes (Bearbeitungsstand: 01.04.2019)

Anlage Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange mit Behandlungsvorschlägen

Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde Bremen) – 1. Änderung des Bebauungsplans 1218

(Abkürzungen: B-Plan = Bebauungsplan; BauGB = Baugesetzbuch; BauNVO = Baunutzungsverordnung; MU-Gebiet = Allgemeines Wohngebiet)

Lfd. Nr.	TÖB (Eingangsdatum)	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Die Verwaltung nimmt wie folgt Stellung:	Die Verwaltung empfiehlt:
1.	Landesamt für Denkmalpflege, (v. 20.02.2019)	Sehr geehrte Damen und Herren, der im Plangebiet befindliche „Alte Speicher“ und die Schulschiff Deutschland sind eingetragene Kulturdenkmale nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 des bremischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG v. 2018) und unterliegen somit den Schutzvorschriften dieses Gesetzes. Gem. §1 des DSchG haben Denkmalpflege und Denkmalschutz die Aufgabe darauf hinzuwirken, dass Kulturdenkmäler in die städtebauliche Entwicklung, die Raumordnung und die Landespflege einbezogen werden.	Der unter Denkmalschutz stehende Alte Speicher wurde in der 1. Änderung nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung mit einer entsprechenden Signatur versehen. Das Schulschiff Deutschland befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung.	Kenntnisnahme.
		Auf der vorgenannten Grundlage nehmen wir zur vorliegenden 1. Änderung des B-Planentwurf 1218 (Stand 16.01.2019) nachfolgend ablehnend Stellung: Für das Baufeld MU 1.6 wird im vorliegenden B-Planentwurf ein XI-geschossiges Gebäude mit einer Höhe von max. 28,50 ü NN festgesetzt. Somit könnte in direkter Nachbarschaft zu den Denkmälern und am Ende der wichtigsten Sichtachse zwischen Alt-Vegesack, Hafibrücke, Alter Speicher ein Hochhaus entstehen, dass so bereits zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Denkmals führen würde. Einer Festsetzung von 28,50m ü NN kann daher vom Landesamt für Denkmalpflege nicht zugestimmt werden.	Im Rahmen des vorausgelaufenen städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens wurde der Siegerentwurf, der der vorliegenden Bauleitplanung zugrunde liegt, fachlich qualifiziert und mit wenigen Überarbeitungshinweisen von einer Fachjury einstimmig zur weiteren Umsetzung empfohlen. Für das zunächst geplante 11-geschossige Gebäude im Bereich des MU 1.6 (sog. „Packhaus“) formulierte die Jury Bearbeitungshinweise zur Überprüfung der Proportion sowie der Höhenentwicklung. Die nachfolgende intensive diesbezgl. Prüfung des gesamten neuen Stadtquartiers mit Berücksichtigung der städtebaulichen Bezüge, seines näheren räumlichen Kontextes sowie der wirtschaftlichen Aspekte für das Gesamtprojekt, hat im Ergebnis zur Folge, dass die Geschossigkeit des Packhauses (MU 1.6) auf 9 Geschosse reduziert werden soll (siehe Anlage 1 der Abwägung). Das städtebauliche Konzept wurde in dieser Weiterentwicklung deutlicher formuliert. Eine städtebauliche Dominante als Auftakt (MU 1.1 bis 6 Geschosse) sowie ein weiterer mittiger Hochpunkt im neuen Stadtquartier (MU 1.6 bis 9 Geschosse) ggü. den übrigen Gebäuden mit 3 –	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Geschossigkeit im MU 1.6 wird auf 9 Vollgeschosse reduziert.

Lfd. Nr.	TÖB (Eingangsdatum)	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Die Verwaltung nimmt wie folgt Stellung:	Die Verwaltung empfiehlt:
			<p>4 Geschossen (MU 1.2 – 1.5) bilden eine bewegte Silhouette, die mit ihren Höhenversprüngen, fortgesetzt auch innerhalb der einzelnen Gebäuden, die Vielfalt des neuen urbanen Quartiers nach außen verdeutlicht. Der städtische Bereich am Hafen Vegesack war bereits ab dem 19. Jhd. durch eine solche heterogene Höhenlinie geprägt, die somit im Siegerentwurf mit heutigen architektonischen Mitteln weiterentwickelt wird. Derzeit dominieren das Einkaufszentrum sowie die Grohner Düne die Stadtsilhouette. Mit dem neuen Stadtquartier, auch in seiner differenzierten Höhenentwicklung, zeigt sich eine moderne urbane Entwicklung, die die historischen Proportionen zitiert, ohne diese nachzubauen.</p> <p>Zum städtebaulichen Hochpunkt des sog. „Packhauses“ wird ggü. dem denkmalgeschützten Speicher durch das vorgelagerte, und ebenfalls höherliegende 2-geschossig geplante sog. „Loggerhaus“ vermittelt. Der alte Speicher selbst, der über weite Teile seiner Bestandszeit als Funktionsgebäude eingebaut und kaum wahrnehmbar war, bleibt weiterhin freigestellt und bekommt im Vergleich zu der als denkmalverträglich erachteten städtebaulichen Figur des bisherigen Havenhöövts einen ihn umgebenden, raumbildenden Rahmen aus den giebelständigen neuen Quartiershäusern, deren Fassadengestaltung aus den historischen Backsteinbauten und der alten Hafenmauer abgeleitet wurde. Der freistehende alte Speicher mit vorgelagerter großer Platzfläche markiert somit den Abschluss bzw. den Beginn der Maritimen Meile, die sich über die Hafibrücke nach Alt Vegesack fortsetzt. Die quartiersinterne Erschließung des neuen Stadtquartiers führt auf den denkmalgeschützten Speicher zu, formuliert aber bewußt keine dem Stadtgrundriss Vegesacks fremde Axialität ein. Die Sichtbeziehung entlang der Straße „Zum Alten Speicher“ bildet dementsprechend einen weiteren Ausblick nach historischem Vorbild auf das Schul-</p>	

Lfd. Nr.	TÖB (Eingangsdatum)	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Die Verwaltung nimmt wie folgt Stellung:	Die Verwaltung empfiehlt:
		<p>Darüber hinaus muss der vorliegenden B-Planentwurf abgelehnt werden, da offensichtlich falsche Angaben zu den Höhen gemacht wurden. Auf Nachfrage durch das Landesamt für Denkmalpflege beim Bauamt Bremen Nord und den planenden Architekten sollen die Festsetzungen für die Gebäudehöchstmaße im Nachhinein angepasst bzw. erhöht werden. Dann würde sich nämlich eine Gebäudehöhen von über 40 m ü NN ergeben. Da den Trägern öffentlicher Belange falsche Angaben als Grundlage ihrer Beurteilung gemacht wurden, vertreten wir die Auffassung, dass das ganze Verfahren fehlerhaft ist und somit aufgehoben werden muss.</p>	<p>schiff Deutschland. Insgesamt ergibt sich daraus ein respektvoller Umgang mit dem denkmalgeschützten Bestandsgebäude sowie der Umgebung, die durch die Höhenentwicklung der neugeplanten Gebäude nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Um insbesondere die Qualität der Architektur des „Packhauses“ zu sichern, wird im städtebaulichen Vertrag mit der Eigentümerin vereinbart, dass die weiterführende Hochbauplanung mit einem Gestaltungsgremium abzustimmen ist.</p> <p>Die Begründung wird bzgl. dieser konzeptionellen Weiterentwicklung und Erläuterung ergänzt.</p> <p>Tatsächlich ist in den Unterlagen für die Behördenbeteiligung eine Differenz zwischen der Geschossigkeit und der Angabe der zulässigen Gebäudehöhe festzustellen. Diese fehlerhafte Höhenangabe wird korrigiert. Es wird ein Bezugspunkt in der Straße „Zum Alten Speicher“ eingezeichnet, auf den sich alle Festsetzungen zu den Gebäudehöhen im gesamten Geltungsbereich beziehen. Die Gebäudehöhen werden damit entgegen dem Ursprungsplan nicht mehr auf die NN-Höhe, deren 0-Punkt durchschnittlich ca. 7m unterhalb des Projektgeländes liegt, sondern besser nachvollziehbar auf die öffentliche Straße bezogen.</p> <p>Entgegen der Einschätzung der Landesamtes ist das Bauleitplanverfahren damit nicht fehlerhaft. Die Beteiligungsschritte nach BauGB dienen ja der Ermittlung bzw. Korrektur von Unstimmigkeiten und Fehlern.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
2.	Landkreis Osterholz (v. 20.02.2019)	<p>Belange der Raumordnung Die vorliegende „Auswirkungsanalyse für die Umstrukturierung des Einkaufszentrums Haven Höovt“ kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Umstrukturierung des Einkaufszentrums im Mittelzentrum Osterholz-Scharmbeck Umsatzumverteilungen in einer Größenordnung von ca.</p>		<p>Kenntnisnahme.</p>

Lfd. Nr.	TÖB (Eingangsdatum)	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Die Verwaltung nimmt wie folgt Stellung:	Die Verwaltung empfiehlt:												
		<p>10 % oder mehr induziert werden können, ab der wesentliche Beeinträchtigungen in aller Regel zu erwarten sind. Hierbei handelt es sich um folgende Sortimentsbereiche:</p> <table border="1" data-bbox="412 403 1249 683"> <thead> <tr> <th>Sortimentsbereich</th> <th>Lage</th> <th>Umsatzverteilung (Prognose 2022)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bücher</td> <td>Osterholz-Scharmbeck (Zentraler Versorgungsbereich)</td> <td>> 20 %</td> </tr> <tr> <td>Zooartikel</td> <td>Osterholz-Scharmbeck (Ergänzungsstandort Meyerhoff)</td> <td>8 – 9 %</td> </tr> <tr> <td>Elektronik</td> <td>Osterholz-Scharmbeck (Ergänzungsstandort Pumpelberg)</td> <td>9 – 10%</td> </tr> </tbody> </table>	Sortimentsbereich	Lage	Umsatzverteilung (Prognose 2022)	Bücher	Osterholz-Scharmbeck (Zentraler Versorgungsbereich)	> 20 %	Zooartikel	Osterholz-Scharmbeck (Ergänzungsstandort Meyerhoff)	8 – 9 %	Elektronik	Osterholz-Scharmbeck (Ergänzungsstandort Pumpelberg)	9 – 10%		
Sortimentsbereich	Lage	Umsatzverteilung (Prognose 2022)														
Bücher	Osterholz-Scharmbeck (Zentraler Versorgungsbereich)	> 20 %														
Zooartikel	Osterholz-Scharmbeck (Ergänzungsstandort Meyerhoff)	8 – 9 %														
Elektronik	Osterholz-Scharmbeck (Ergänzungsstandort Pumpelberg)	9 – 10%														
		<p>Vor diesem Hintergrund rege ich an, für die Sortimentsbereiche Bücher und Zooartikel den vom Gutachter empfohlenen Verkaufsflächenbegrenzungen zu folgen (Auswirkungsanalyse..., S. 144).</p>	<p>Die von der Auswirkungsanalyse empfohlene Verkaufsflächenbegrenzung für die Sortimentsbereiche Bücher und Zooartikel wird textlich in der 1. Änderung festgesetzt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>												
		<p>Darüber hinaus rege ich an, die Verkaufsflächen für den Sortimentsbereich Elektronik auf eine Umsatzumverteilungsquote von deutlich unter 10 % zu reduzieren, um schädliche Auswirkungen auf den Standort Pumpelberg in Osterholz-Scharmbeck zu vermeiden.</p>	<p>Hinsichtlich dieser Stellungnahme wurden die Gutachter mit der Abgabe einer diesbzgl. Einschätzung beauftragt, die, wie folgt, lautet:</p> <p>Bei dem Standort Am Pumpelberg handelt es sich um einen Ergänzungsstandort für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel. Das Sortiment Elektronik ist als zentrenrelevant eingestuft worden, wodurch die Umsatzumverteilungen für diese Lage keine städtebauliche Relevanz, aufweisen. Angesichts der Angebotsstrukturen in Osterholz-Scharmbeck verfügt der Ergänzungsstandort Pumpelberg im Sortiment Elektronik über eine versorgungsstrukturelle Bedeutung für die Kommune. In diesem Zusammenhang werden die Umsatzumverteilungen im Folgenden tiefergehend gewürdigt (Wahrung der Versorgung der Bevölkerung als Mittelzentrum):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durch das Planvorhaben werden Umsatzumver- 	<p>Der Anregung wird <u>nicht</u> gefolgt.</p>												

Lfd. Nr.	TÖB (Eingangsdatum)	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Die Verwaltung nimmt wie folgt Stellung:	Die Verwaltung empfiehlt:
			<p>teilungen i. H. v. rd. 1,2 - 1,3 Mio. Euro bzw. rd. 9 - 10 % auf den Ergänzungsstandort Am Pumpenberg induziert. Diese Umsatzumverteilungen werden insbesondere den Verbrauchermarkt Marktkauf (Randsortiment) und den Elektrofachmarkt Expert tangieren.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der in Rede stehende Verbrauchermarkt Marktkauf profitiert aufgrund seiner Lage an der B 74 von einer als sehr gut zu bewertenden verkehrlichen Erreichbarkeit. Ergänzend profitiert der Markt von Kopplungsvorteilen am Standort (Lidl, toom, Expert). Die relativ hohen prozentualen Umsatzumverteilungen im Sortiment Elektronik für den in Rede stehenden Marktkauf sind angesichts des deutlich untergeordneten Verkaufsflächenanteils und somit auch Umsatzanteils zu relativieren (Anteil der monetären Umsatzumverteilungen am Gesamtumsatz deutlich unter 10 %). Vorhabenbedingte negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen können dementsprechend ausgeschlossen werden. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der Umsatzumverteilungen in den weiteren untersuchten Sortimenten des Planvorhabens (insb. Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren). • Der Elektrofachmarkt Expert profitiert analog zum Marktkauf aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage von einer sehr guten Erreichbarkeit sowie von Kopplungsvorteilen am Standort. Ergänzend stellt der Anbieter den einzigen strukturprägenden Elektrofachmarkt in Osterholz-Scharmbeck dar und profitiert somit von seinem Alleinstellungsmerkmal und einer entsprechend hohen Bevölkerung im Einzugsgebiet. In diesem Zu- 	

Lfd. Nr.	TÖB (Eingangsdatum)	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Die Verwaltung nimmt wie folgt Stellung:	Die Verwaltung empfiehlt:
			<p>sammenhang seien auch die sich allenfalls marginal überschneidenden Kerneinzugsgebiete zu beachten. Die Umsatzumverteilungen sind dementsprechend deutlich zu relativieren und insbesondere auf mögliche Umorientierungen von potenziellen Kunden zwischen den beiden Standorten zurückzuführen. Vorhabenbedingte negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind demnach nicht zu erwarten.</p> <p>Städtebauliche negative Auswirkungen auf den Ergänzungsstandort Am Pumpelberg in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind demnach nicht zu erwarten. Ein Funktionsverlust des Standortes (toom-Baumarkt als einziger Anbieter mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment) ist dementsprechend nicht zu erwarten. Hierbei wird ausdrücklich betont, dass es sich bei dem Ergänzungsstandort um keinen Positivstandort für zentrenrelevante Sortimente handelt.</p>	
		<p>Der o.g. Bebauungsplanentwurf enthält aktuell noch keine Festsetzungen sortimentsbezogener Obergrenzen für spezifische Sortimente. Ich bitte daher um erneute Beteiligung, wenn die o.g. Planung entsprechend überarbeitet wurde.</p>	<p>Die Empfehlungen der Auswirkungsanalyse zur Verkaufsflächenbegrenzung für die Sortimentsbereiche werden als textliche Festsetzungen aufgenommen. Der Landkreis Osterholz wird im Rahmen der parallel zur öffentlichen Auslegung stattfindenden, erneuten Behördenbeteiligung informiert und es wird ihm die Gelegenheit zur erneuten Abgabe einer Stellungnahme ermöglicht.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
3	<p>Architektenkammer der Freien Hansestadt Bremen (v. 21.02.2019)</p>	<p>Seitens der Architektenkammer Bremen wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme zum o. a. Planverfahren abgegeben:</p> <p>Die Festsetzungen in der 1. Änderung des B-Plans 1218 setzen das Wettbewerbsergebnis fest, das auf der Grundlage eines nach einem nach RPW Richtlinien durchgeführten kooperativen Planverfahren von Wirth Architekten, Bremen, gewonnen wurde.</p> <p>Die Kerngebietsfestsetzungen im ursprünglichen B-Plan werden in ein Sonderge-</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Lfd. Nr.	TÖB (Eingangsdatum)	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Die Verwaltung nimmt wie folgt Stellung:	Die Verwaltung empfiehlt:
		<p>biet überführt, mit dem Ziel, die zulässigen Einzelhandelsnutzungen im Rahmen der maximalen Verkaufsflächenobergrenze von 11.500 m² im Hinblick auf die Sortimentsfestsetzung zielgerichteter Steuern zu können. Die bisherige Verkaufsflächenobergrenze aus dem ursprünglichen Bebauungsplan wird hierbei nicht überschritten.</p> <p>Die Begründung für zulässige kleinteilige Verkaufsflächen in den Erdgeschossbereichen des MU ist schlüssig und ergänzt das großflächige Angebot im Einkaufszentrum.</p> <p>Die kleinteilige Gliederung der urbanen Gebiete und die differenzierten Festsetzungen zu Nutzungen, Geschossigkeiten und Baugrenzen bilden zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung eine gute Grundlage für eine qualitätsvolle Quartiersentwicklung an diesem hervorragenden Standort am Vegesacker Hafen.</p>		
		<p>Mit den Festsetzungen im MU 2 wird das denkmalgeschützte Gebäude und eine 4-geschossige Erweiterungsfläche dargestellt. Diese Festsetzungen waren bereits Gegenstand des ursprünglichen Bebauungsplans 1218. Die Idee hierbei war derzeit ein Erschließungsgebäude für den alten Speicher zu schaffen. Dies ist letztlich mit der Erstellung des seitlichen, gläsernen Erschließungsbauwerkes planerisch überholt. Seitens der Architektenkammer wird angeregt, die erweiterte Baufläche nicht im Bebauungsplan zu übernehmen um damit eine Freistellung des Denkmals zu erreichen und dadurch dessen besondere geschichtliche Bedeutung weiter herauszustellen.</p>	<p>Der Alte Speicher befindet sich in einem hochwassergefährdetem Gebiet, das durch das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für festgelegte Überschwemmungsgebiete geregelt wird. Nach § 78 WHG ist die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB im Überschwemmungsgebiet grundsätzlich untersagt und nur ausnahmsweise und nur in hochwasserangepasster Bauweise in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde möglich. Vor diesem Hintergrund und keinem zwingenden Bedarf zur Erweiterung bzw. Ergänzung des Alten Speichers sollen die Baufenster im Bebauungsplanentwurf innerhalb des Überschwemmungsbereiches auf die Bestandsbebauung zurückgenommen werden. Im Falle des MU 2 kann somit zukünftig kein Gebäude neben dem Alten Speicher entstehen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
		<p>Des Weiteren erschließt sich der Architektenkammer nicht die Festsetzung im MU 1.6 zur Geschossigkeit.</p> <p>Zitat S. 7 der Begründung:</p> <p>„Der Siegerentwurf sieht eine kleinteilige Bebauung vor, die sich in ihrer städtebaulichen Struktur und Maßstäblichkeit an der historischen Bebauungsstruktur der Vegesacker Ortsmitte orientiert. In der Architektursprache finden sich Anlehnungen an die Geschichte des Ortes als Werft- und Industriestandort, der von zahlreichen Fabrikgebäuden geprägt war. Der Wettbewerbsentwurf, der im weiteren Verfahren eine Weiterentwicklung erfährt, dient als Grundlage für die Festset-</p>		

Lfd. Nr.	TÖB (Eingangsdatum)	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Die Verwaltung nimmt wie folgt Stellung:	Die Verwaltung empfiehlt:
		<p>zungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 im Bauteil B."</p> <p>Entgegen dem Wettbewerbsergebnis lässt sich dennoch ein 11- geschossiger Baukörper aus der Maßstäblichkeit der historischen Bebauung aus Sicht der Architektenkammer an dieser Stelle nicht ableiten. Diese städtebauliche Dominante findet keinen Bezug zu dem historischen und neuen Quartier, es sei denn, dass in der städtebaulichen Betrachtung die in den 70er Jahren von der Neuen Heimat errichteten Wohngebäude „Grohner Düne" mit einbezogen werden und als stadträumliche Figur gestärkt werden soll.</p> <p>In Bezug auf das denkmalgeschützte alte Speichergebäude und das maritime Denkmal des Schulschiffs Deutschland ist eine Höhenbegrenzung auf die festgesetzte maximale 4- Geschossigkeit in den angrenzenden MU Gebieten an diesem Standort dringend geboten.</p>	<p>Im Rahmen des vorausgelaufenen, städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens wurde der Siegerentwurf, der der vorliegenden Bauleitplanung zugrunde liegt, fachlich qualifiziert und mit wenigen Überarbeitungshinweisen von einer Fachjury einstimmig zur weiteren Umsetzung empfohlen. Für das zunächst geplante 11-geschossige Gebäude im Bereich des MU 1.6 formulierte die Jury Bearbeitungshinweise zur Überprüfung der Proportion sowie der Höhenentwicklung. Die nachfolgende intensive diesbezgl. Prüfung des gesamten neuen Stadtquartiers mit Berücksichtigung der städtebaulichen Bezüge, seines näheren räumlichen Kontextes sowie der wirtschaftlichen Aspekte für das Gesamtprojekt, hat im Ergebnis zur Folge, dass die Geschossigkeit des Packhauses (MU 1.6) auf 9 Geschosse reduziert werden soll (siehe Anlage 1 der Abwägung).</p> <p>Das städtebauliche Konzept wurde in dieser Weiterentwicklung deutlicher formuliert. Eine städtebauliche Dominante als Auftakt (MU 1.1 bis 6 Geschosse) sowie ein weiterer mittiger Hochpunkt im neuen Stadtquartier (MU 1.6 bis 9 Geschosse) ggü. den übrigen Gebäuden mit 3 – 4 Geschossen (MU 1.2 – 1.5) bilden eine bewegte Silhouette, die mit ihren Höhenversprüngen, fortgesetzt auch innerhalb der einzelnen Gebäuden, die Vielfalt des neuen urbanen Quartiers nach außen verdeutlicht. Der städtische Bereich am Hafen Vegesack war bereits ab dem 19. Jhd. durch eine solche heterogene Höhenlinien geprägt, die somit im Siegerentwurf mit heutigen architektonischen Mitteln weiterentwickelt wird. Derzeit dominieren das Einkaufszentrum sowie die Grohner Düne die Stadtsilhouette. Mit dem neuen Stadtquartier, auch in seiner differenzierten Höhenentwicklung, zeigt sich eine moderne urbane Entwicklung, die die historischen Proportionen zitiert, ohne diese nachzubauen.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Geschossigkeit im MU 1.6 wird auf 9 Vollgeschosse reduziert.</p>

Lfd. Nr.	TÖB (Eingangsdatum)	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Die Verwaltung nimmt wie folgt Stellung:	Die Verwaltung empfiehlt:
			<p>Zum städtebaulichen Hochpunkt des sog. „Packhauses“ wird ggü. dem denkmalgeschützten Speicher durch das vorgelagerte, und ebenfalls höherliegende 2-geschossig geplante sog. „Loggerhaus“ vermittelt. Der alte Speicher selbst, der über weite Teile seiner Bestandszeit als Funktionsgebäude eingebaut und kaum wahrnehmbar war, bleibt weiterhin freigestellt und bekommt im Vergleich zur als denkmalverträglich erachteten städtebaulichen Figur des bisherigen Havenhöövts einen ihn umgebenden, raumbildenden Rahmen aus den giebelständigen neuen Quartiershäusern, deren Fassadengestaltung aus den historischen Backsteinbauten und der alten Hafenummauer abgeleitet wurde. Der freistehende alte Speicher mit vorgelagerter großer Platzfläche markiert somit den Abschluss bzw. den Beginn der Maritimen Meile, die sich über die Hafenbrücke nach Alt Vegesack fortsetzt. Die quartiersinterne Erschließung des neuen Stadtquartiers führt auf den denkmalgeschützten Speicher zu, formuliert aber bewußt keine dem Stadtgrundriss Vegesacks fremde Axialität ein. Die Sichtbeziehung entlang der Straße „Zum Alten Speicher“ bildet dementsprechend einen weiteren Ausblick nach historischem Vorbild auf das Schulschiff Deutschland. Insgesamt ergibt sich daraus ein respektvoller Umgang mit dem denkmalgeschützten Bestandsgebäude sowie der Umgebung, die durch die Höhenentwicklung der neugeplanten Gebäude nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Um insbesondere die Qualität der Architektur des „Packhauses“ zu sichern, wird im städtebaulichen Vertrag mit der Eigentümerin vereinbart, dass die weiterführende Hochbauplanung im Gestaltungsgremium abzustimmen ist.</p> <p>Deutlich wird mit diesem Vorhaben auch das Ziel einer weiteren Urbanisierung des Bremen Nordens unter Beachtung der identitätsprägenden Spannung zwischen Na-</p>	

Anlage 2 zum Bericht der Deputation

Lfd. Nr.	TÖB (Eingangsdatum)	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Die Verwaltung nimmt wie folgt Stellung:	Die Verwaltung empfiehlt:
			<p>turraum und Stadt, die im Bremer Norden an vielen Stellen sichtbar ist. Dazu zählt eine verträgliche Verdichtung und städtische Qualifizierung der zentralen Ortsmitten, wie Vegesack dies am Hafen unbestritten ist, um einerseits städtische Angebote machen zu können und andererseits an geeigneten Orten, die Qualität des naturgeprägten Raumes stärken zu können.</p> <p>Die Begründung wird bzgl. dieser konzeptionellen Weiterentwicklung und Erläuterungen ergänzt.</p>	
		<p>Nicht erklären konnte sich die Architektenkammer die Bezüge von Geschossigkeit zur angegebenen N N-Gebäudehöhe.</p>	<p>Tatsächlich ist in den Unterlagen für die Behördenbeteiligung eine Differenz zwischen der Geschossigkeit und der Angabe der zulässigen Gebäudehöhe festzustellen. Diese fehlerhafte Höhenangabe wird korrigiert. Es wird ein Bezugspunkt in der Straße „Zum Alten Speicher“ eingemessen, auf den sich alle Festsetzungen zu den Gebäudehöhen im gesamten Geltungsbereich beziehen. Die Gebäudehöhen werden damit entgegen dem Ursprungsplan nicht mehr auf die NN-Höhe, deren 0-Punkt durchschnittlich ca. 7m unterhalb des Projektgeländes liegt, sondern besser nachvollziehbar auf die öffentliche Straße bezogen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
		<p>Nach Fertigstellung des Einzelhandelsgutachtens wird um eine Ausfertigung des Gutachtens und Nachtrag zu den zugelassen Sortimenten [Textliche Festsetzungen 2.2 und 2.3] gebeten.</p> <p>Vielen Dank für eine Information über die weitere Behandlung unserer Stellungnahme.</p>	<p>Die Empfehlungen der Auswirkungsanalyse zur Verkaufsflächenbegrenzung für die Sortimentsbereiche werden als textliche Festsetzungen aufgenommen. Das Einzelhandelsgutachten wird der Architektenkammer zur Verfügung gestellt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
4	Handelskammer Bremen	<p>Die Handelskammer Bremen - IHK für Bremen und Bremerhaven nimmt die Änderung des Bebauungsplanes 1218 zur Kenntnis. Hinsichtlich der zukünftigen zulässigen Einzelhandelsnutzung sowie der skizzierten Gebietskategorien stimmen wir dem Planentwurf zu. Dies vorangestellt, erlauben wir uns die nachfolgenden Hinweise:</p>		<p>Kenntnisnahme</p>

Lfd. Nr.	TÖB (Eingangsdatum)	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Die Verwaltung nimmt wie folgt Stellung:	Die Verwaltung empfiehlt:
		<p>Wie Sie wissen, befindet sich im Plangebiet auch das Verwaltungsgebäude der Lürssen-Werft (MU 5). Das Schiffbauunternehmen besitzt Überwegungsrechte, die u.a. zur Ausrüstung von Schiffen der Werft dienen, die in Folge einer betrieblichen Ausnahmesituation an die Kaimauer im Bereich des Verwaltungssitzes verholt werden würden. Auch für diese gewerblich-industrielle Nutzung der Kaimauer existieren bestandsgeschützte Rechte. Aus unserer Sicht sollten daher beide Sachverhalte im Planentwurf belastbar berücksichtigt werden.</p>	<p>Diese Rechte werden durch die Bauleitplanung nicht berührt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
		<p>Im bisherigen Kerngebiet waren Wohnungen durchaus zulässig. Wir gehen davon aus, dass diese Möglichkeit im o.g'. MU 5-auch zukünftig gegeben sein wird und sich insofern die baurechtliche Situation nicht relevant verändert.</p>	<p>Die untere Wasserbehörde hat im Rahmen der Beteiligung darauf hingewiesen, dass das Wohnen in den Urbanen Gebieten MU 2 bis MU 6 ausgeschlossen werden muss. Diese Urbanen Gebiete befinden sich in einem hochwassergefährdeten Gebiet, das nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) als Überschwemmungsgebiet (ÜSG) gemäß 78, 78a und 78c festgesetzt ist. Nach § 78 Absatz 4 WHG ist die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des BauGB im Überschwemmungsgebiet grundsätzlich untersagt und nur ausnahmsweise sowie nur in hochwasserangepasster Bauweise in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde möglich. Auch wenn gem. § 78c Abs. 5 WHG die zuständige Behörde ausnahmsweise die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall unter bestimmten Bedingungen genehmigen kann, muss eine diesbezügliche Wohnnutzung in der vorliegende Planung ausgeschlossen werden, da aufgrund der Gefährdung menschlicher Gesundheit sowie erheblicher Sachwerte die Anforderungen an ein hochwasserangepasstes Bauen sehr hoch sind und diese hier nicht umgesetzt werden können. Eine Mindestanforderung an eine Wohnnutzung sind sichere Wegeverbindungen für Rettungsfahrzeuge u.ä. und als Fluchtweg für Anwohner auf entsprechend überflutungssicheres Gebiet. Diese Voraussetzungen können aufgrund der Lage des MU 5 und den daraus resultierenden langen notwendigen Fluchtwegen über öffentliche Verkehrsflächen nicht umgesetzt</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>

Lfd. Nr.	TÖB (Eingangsdatum)	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Die Verwaltung nimmt wie folgt Stellung:	Die Verwaltung empfiehlt:
			<p>werden.</p> <p>Derzeit wird in den Urbanen Gebieten MU 2 – MU 6 keine Wohnnutzungen ausgeübt. Diese wären, auch ohne die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218, entsprechend der obigen Ausführungen insoweit auch nicht genehmigungsfähig gewesen.</p> <p>Allgemein zulässig sind im Kerngebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitstellungspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Der Ursprungsbebauungsplan 1218 trifft zur Zulässigkeit von sonstigen Wohnungen als Ausnahme im Kerngebiet keine Festsetzungen. Eine solche Festsetzung war auch nicht gewollt, da das Wohnen im Kerngebiet nicht Zielsetzung des Ursprungsbebauungsplanes war. Dies erschließt sich aus der Begründung zum Bebauungsplan. Es finden sich im Bebauungsplan 1218 auch keine Festsetzungen im Sinne des § Abs. 4 BauNVO, wonach das Wohnen oberhalb von bestimmten Geschossen zulässig ist.</p>	
		<p>Im Teilgebiet MU 1.6 ist angabegemäß ein Wohngebäude mit bis zu 11 Geschossen zulässig. Dieses solitäre Gebäude benötigt u. E. eine überzeugende städtebauliche Begründung, die wir im Planentwurf allerdings ebenso wenig finden wie ein Verschattungsgutachten, wie es beispielsweise für das Neubauprojekt der Fa. Emigholz in Utbremen (V+E-Plan 139) vorgelegt wurde;</p> <p>Wir bitten um umfängliche Berücksichtigung unserer Anmerkungen.</p>	<p>Im Rahmen des vorausgelaufenen städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens wurde der Siegerentwurf, der der vorliegenden Bauleitplanung zugrunde liegt, fachlich qualifiziert und mit wenigen Überarbeitungshinweisen von einer Fachjury einstimmig zur weiteren Umsetzung empfohlen. Für das zunächst geplante 11-geschossige Gebäude im Bereich des MU 1.6 formulierte die Jury Bearbeitungshinweise zur Überprüfung der Proportion sowie der Höhenentwicklung. Die nachfolgende intensive diesbezgl. Prüfung des gesamten neuen Stadtquartiers mit Berücksichtigung der städtebaulichen Bezüge, seines näheren räumlichen Kontextes sowie der wirtschaftlichen Aspekte für das Gesamtprojekt, hat im Ergebnis zur Folge, dass die Geschossigkeit des Packhauses (MU 1.6) auf 9 Geschosse reduziert werden soll (siehe Anlage 1 der Abwägung).</p>	<p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Geschossigkeit im MU 1.6 wird auf 9 Vollgeschosse reduziert.</p>

Lfd. Nr.	TÖB (Eingangsdatum)	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Die Verwaltung nimmt wie folgt Stellung:	Die Verwaltung empfiehlt:
			<p>Das städtebauliche Konzept wurde in dieser Weiterentwicklung deutlicher formuliert. Eine städtebauliche Dominante als Auftakt (MU 1.1 bis 6 Geschosse) sowie ein weiterer mittiger Hochpunkt im neuen Stadtquartier (MU 1.6 bis 9 Geschosse) ggü. den übrigen Gebäuden mit 3 – 4 Geschossen (MU 1.2 – 1.5) bilden eine bewegte Silhouette, die mit ihren Höhenversprüngen, fortgesetzt auch innerhalb der einzelnen Gebäuden, die Vielfalt des neuen urbanen Quartiers nach außen verdeutlicht. Der städtische Bereich am Hafen Vegesack war bereits ab dem 19. Jhd. durch eine solche heterogene Höhenlinien geprägt, die somit im Siegerentwurf mit heutigen architektonischen Mitteln weiterentwickelt wird. Derzeit dominieren das Einkaufszentrum sowie die Grohner Düne die Stadtsilhouette. Mit dem neuen Stadtquartier, auch in seiner differenzierten Höhenentwicklung, zeigt sich eine moderne urbane Entwicklung, die die historischen Proportionen zitiert, ohne diese nachzubauen. Die Begründung wird bzgl. dieser Weiterentwicklung ergänzt.</p> <p>Um insbesondere die Qualität der Architektur des „Packhauses“ zu sichern, wird im städtebaulichen Vertrag mit der Eigentümerin vereinbart, dass die weiterführende Hochbauplanung im Gestaltungsgremium abzustimmen ist.</p> <p>Deutlich wird mit diesem Vorhaben auch das Ziel einer weiteren Urbanisierung des Bremen Nordens unter Beachtung der identitätsprägenden Spannung zwischen Naturraum und Stadt, die im Bremer Norden an vielen Stellen sichtbar ist. Dazu zählt eine verträgliche Verdichtung und städtische Qualifizierung der zentralen Ortsmitten, wie Vegesack dies am Hafen unbestritten ist, um einerseits städtische Angebote machen zu können und andererseits an geeigneten Orten, die Qualität des naturgeprägten Raumes stärken zu können.</p> <p>Von einem Verschattungsgutachten wird aus derzeitiger</p>	

Anlage 2 zum Bericht der Deputation

Lfd. Nr.	TÖB (Eingangsdatum)	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Die Verwaltung nimmt wie folgt Stellung:	Die Verwaltung empfiehlt:
			Sicht abgesehen, da in der näheren Umgebung des Packhauses, abgesehen vom neuen Stadtquartier selbst, keine sensiblen Nutzungen zu finden sind, die eine solche Untersuchung notwendig machen würden.	
<p><u>Anlage 1 zur Abwägung:</u></p> <p>2 x skizzierte Ansichten (Blick aus der Hermann-Fortmann-Straße / Höhenvergleich sog. Packhaus mit Bahnhofsplatz 2)</p>				



Wirth = Architekten

11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1



Packhaus Stadtquartier
Variante 11 Geschosse



Packhaus Stadtquartier
Variante 9 Geschosse



Gebäude am Vegesacker Bahnhofplatz 2
8 Geschosse

Wirth = Architekten

Begründung zum

Bebauungsplan 1218, 1. Änderung „Haven Hööv“

**für ein Gebiet in Bremen-Vegesack
im Bereich**

- **VeGESacker Hafen**
- **Friedrich-Klippert-Straße**
- **Zum Alten Speicher**
- **Zum Alten Tief**
- **Kantjespad und der**
- **Lesum**

Bearbeitungsstand: 01.04.2019

Inhaltsverzeichnis

A	Plangebiet	3
A 1	Lage, Entwicklung und Zustand.....	3
A 2	Geltendes Planungsrecht	5
B	Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit	6
C	Planinhalt	9
C 1	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
C 2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	20
C 3	Verkehrliche Erschließung.....	21
C 4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	26
C 5	Private Grünfläche und Erhaltungsgebote	26
C 6	Klimaschutz und Energie.....	26
C 7	Gestaltungsfestsetzungen (nach § 86 Bremische Landesbauordnung in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB).....	27
C 8	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	27
C 9	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	31
C 10	Ver- und Entsorgung	34
D	Umweltbericht.....	34
D 1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	34
D 2	Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und –plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung	36
D 3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	37
D 4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) und anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	44
D 5	Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung	45
D 6	Maßnahmen zur Überwachung	45
D 7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes	45
D 8	Verwendete Literatur	46
E	Finanzielle Auswirkungen.....	46

A Plangebiet

A 1 Lage, Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet liegt in Bremen Nord im Stadtteil Vegesack. Direkt an das Plangebiet grenzt westlich der historische Vegesacker Museumshafen an. Im Norden liegen der Vegesacker Bahnhof sowie die Friedrich-Klippert-Straße. In Richtung Süden erstreckt sich das Plangebiet bis zur Weser und Lesum. Das Plangebiet grenzt an die Ortsmitte Vegesacks an, die sich westlich des Plangebietes erstreckt. Es weist eine Größe von ca. 6,1 ha auf.

Das Plangebiet blickt auf eine über hundertjährige Geschichte als Werft- und Industriestandort zurück. Nach Aufgabe dieser Nutzung lag das Areal bis Ende der 1990er Jahre brach, bis zu Beginn der 2000er Jahre eine bauliche Neuentwicklung begann. Der Großteil der Bestandsgebäude wurde in deren Folge abgerissen.

Aus der Zeit als Werftstandort blieben lediglich im südlichen Plangebiet das Verwaltungsgebäude der Lürssen Werft und ein unter Denkmalschutz stehender Speicher der ehemaligen Lange-Werft aus dem 19. Jahrhundert erhalten. Der historische Speicher wurde saniert, umgebaut und beherbergt heute neben Büros u.a. das Vegesacker Geschichtenhaus. Zur Erschließung des Gebietes wurde eine neue Straße („Zum Alten Speicher“) gebaut, deren öffentliche Widmung aber bis heute formal noch nicht erfolgt ist.

Wesentlicher Bestandteil der damaligen baulichen Entwicklung war der Bau des Einkaufszentrums „Haven Hööv“¹. Mit dem Bau eines Einkaufszentrums wurde das Ziel verfolgt, „ (...) das Mittelzentrum Vegesack zu erhalten und in seiner Bedeutung zu stärken“.¹

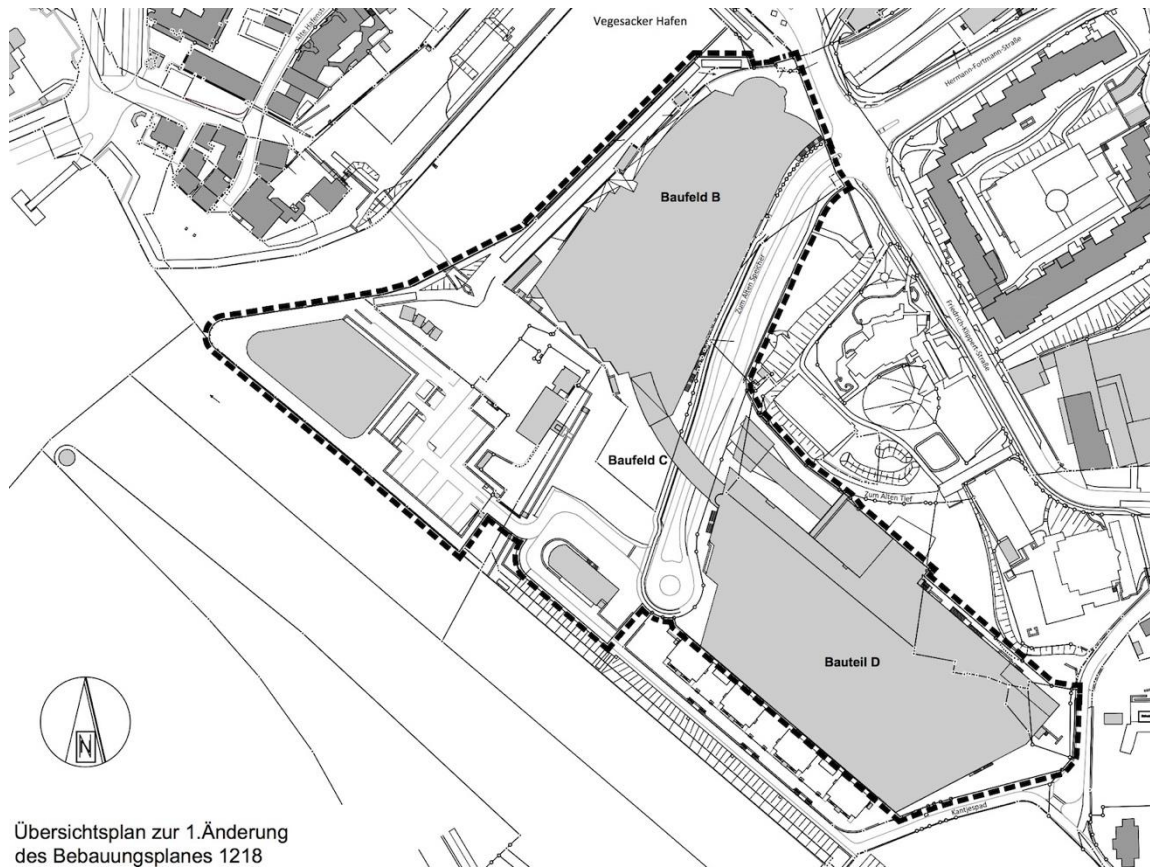
Das Einkaufszentrum wurde im Jahre 2003 eröffnet. Es setzt sich aus zwei großflächigen Gebäudekörpern (Bauteil B – entlang des Hafenbeckens, Bauteil D – entlang der Lesum, hinter der Wohnanlage „Vier Deichgrafen“) zusammen, die mit einer Brücke über die öffentliche Straße „Zum Alten Speicher“ verbunden wurden. Ein nur anfangs projektiertes Bauteil A sowie der dritte Baukörper für ein Kino (Bauteil C) wurden nicht realisiert (vgl. Abbildung 1).

Die Einzelhandelsnutzung erstreckte sich im Wesentlichen auf das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss der Bauteile B + D. Im zweiten OG wurden ein Fitnesscenter und weitere Dienstleistungen untergebracht. Ein umfangreiches Parkplatzangebot stand in dem dreigeschossigen Parkhaus (UG, 1. und 2. OG) in baulicher Einheit mit dem Bauteil D zur Verfügung.

Zusätzlich zum Einkaufszentrum Haven Hööv wurden im Zuge der Neuentwicklung noch einige kleinere Gebäude im Plangebiet errichtet, die heute gewerblich, kulturell und gastronomisch genutzt werden. Am südlichen Ende des Plangebietes wurde als touristische Attraktion der Liegeplatz des Schulschiffes Deutschland geschaffen.

Das Einkaufszentrum konnte sich trotz seiner Größenordnung nicht als überregionaler Einkaufsstandort etablieren. Ab dem Jahre 2012 befand sich das Einkaufszentrum in einem Insolvenzverfahren. Die Bestandsimmobilie weist heute stadträumliche und architektonische Defizite auf. Mitte 2017 wurde das Objekt „Haven Hööv“ an einen institutionellen Anleger weiterveräußert. Die von der Eigentümerin beauftragte Haven Hööv Projektentwicklungsgesellschaft mbH beabsichtigt, das Areal mit einer Schwerpunktnutzung „Wohnen“ in den Baufeldern B und C sowie einem neu konzipierten Einkaufszentrum im Bauteil D als urbanes, nutzungsgemischtes Quartier zu revitalisieren.

¹ Begründung zum Bebauungsplan 1218, S. 14



Übersichtsplan zur 1. Änderung
des Bebauungsplanes 1218

Abbildung 1: Übersichtsplan zur 1. Änderung mit den Bauteilen B, C und D (Quelle: Bauamt Bremen-Nord)

Das Plangebiet ist heute fast vollständig bebaut und versiegelt. Nur das Baufeld C östlich des Vegesacker Geschichtshauses wurde bisher noch nicht bebaut und liegt brach. Im Oktober 2018 wurde der Abriss der Verbindungsbrücke durchgeführt. Das Bauteil D befindet sich derzeit im Umbau und wird an die heutigen Anforderungen eines modernen und attraktiven Einkaufszentrums angepasst.

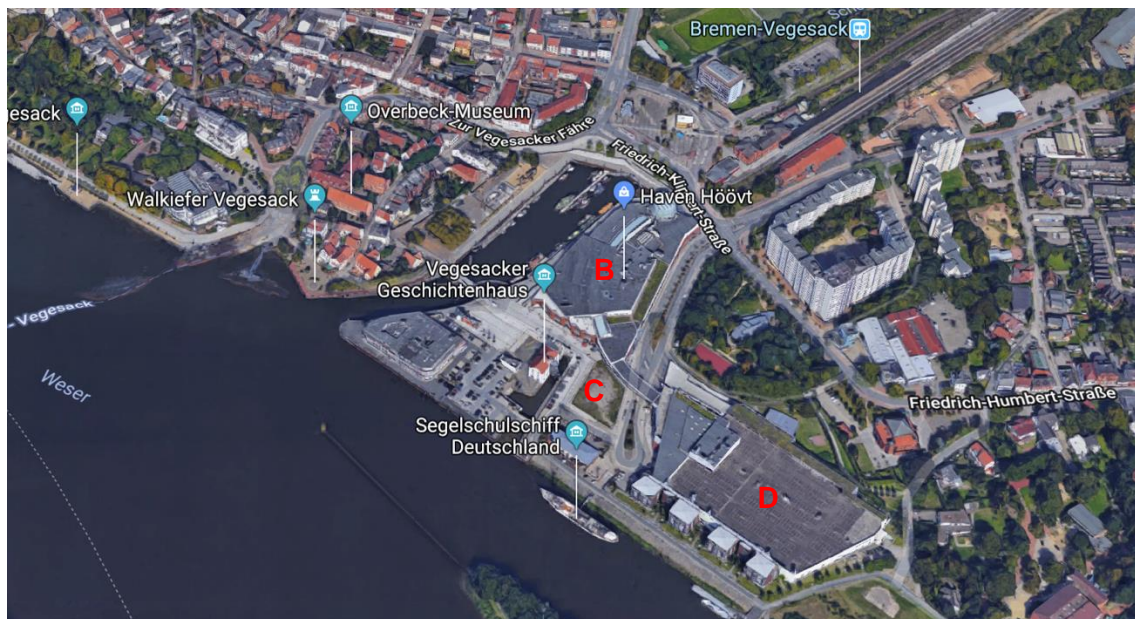


Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes mit Umgebung (Quelle: Google Maps 2018, durch A+S bearbeitet)

A 2 Geltendes Planungsrecht

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan Bremen als gemischte Baufläche sowie als zentraler Versorgungsbereich (rot gestrichelte Linie) dargestellt (vgl. Abbildung 3).

Es ist beabsichtigt im Rahmen der 1. Änderung für einen Teilbereich des Plangebietes ein „Urbanes Gebiet“ nach § 6a BauNVO und für den Teilbereich des Bauteils D ein sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festzusetzen.

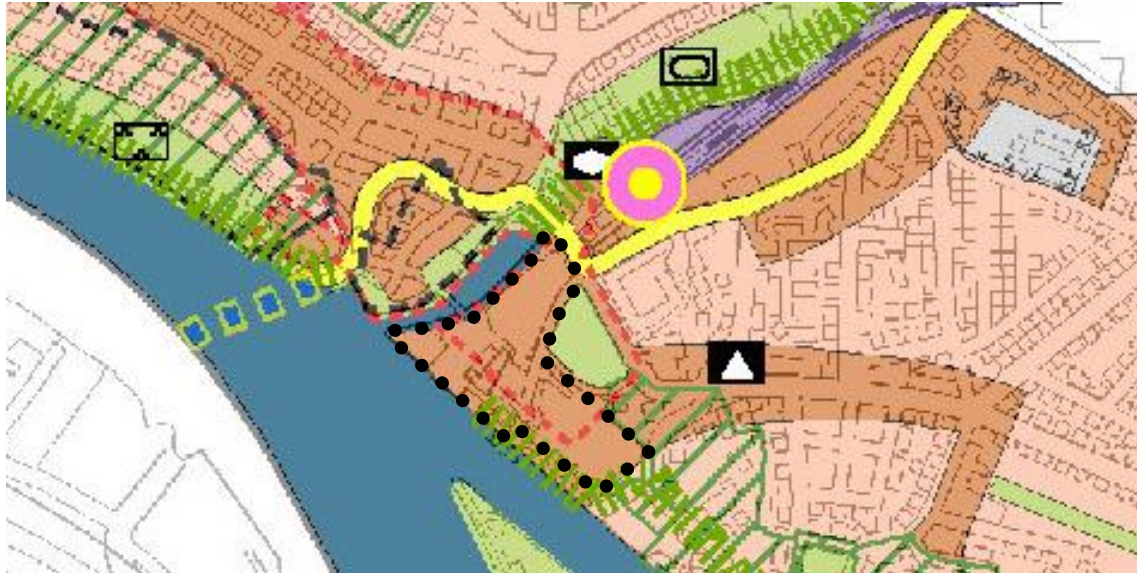


Abbildung 3: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich der 1. Änderung (schwarz gepunktete Linie)

Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes wird aus der Darstellung des Flächennutzungsplans gemischte Bauflächen entwickelt, so dass dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen wird.

Die parallel zum Bebauungsplanverfahren begonnene 13. Änderung des Flächennutzungsplanes, die eine Änderung der Darstellung „Gemischte Baufläche“ in ein Sondergebiet „Einzelhandel“ zum Ziel hatte, wird nicht mehr für erforderlich gehalten, da in einem Zentralen Versorgungsbereich aus der Darstellung „Gemischte Baufläche“ ein „Sonstiges Sondergebiet“ im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden kann. Das Verfahren zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans wird daher eingestellt.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans 1218 (vgl. Abbildung 4). Dieser ist seit 1999 rechtskräftig und setzt als Art der baulichen Nutzung mehrere Kerngebiete (MK) fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Geschossigkeit, maximalen Gebäudehöhen sowie einer Grundflächenzahl geregelt.

Die Erschließungsstraße „Zum alten Speicher“ ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit begleitendem Grünstreifen (Baumreihe) festgesetzt. Die öffentlichen Freiflächen sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereiche“ festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind der denkmalgeschützte Speicher sowie das bestehende Abwasserbehandlungsbecken festgesetzt.

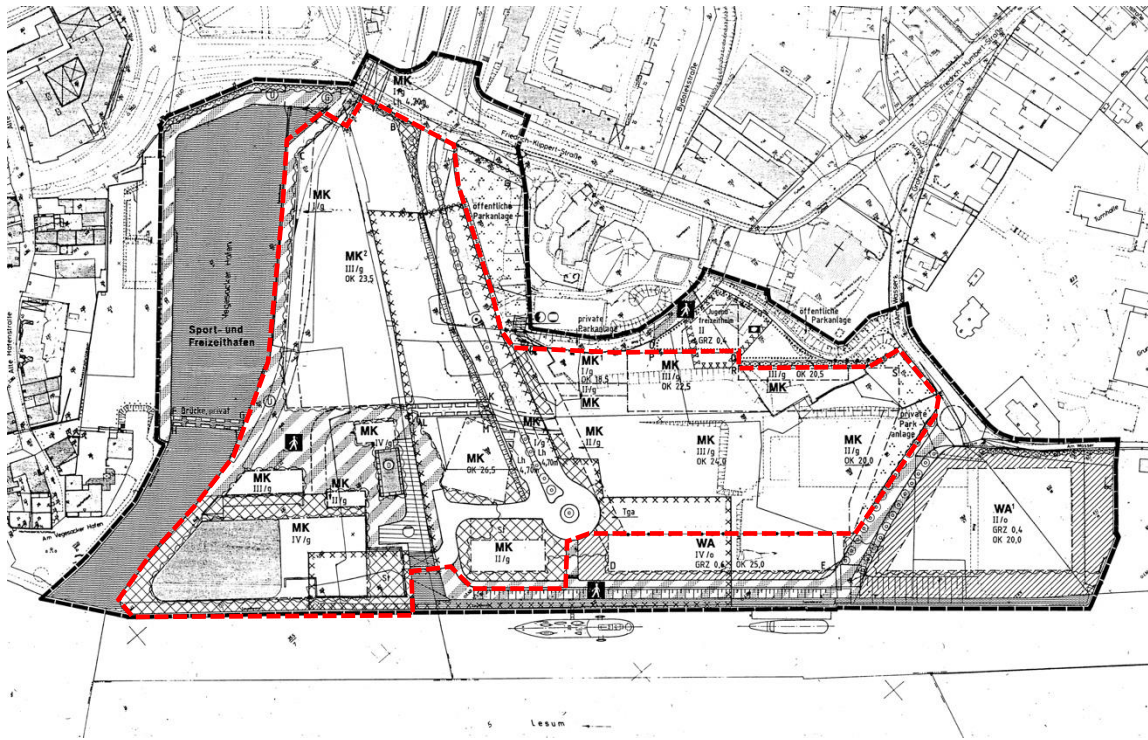


Abbildung 4: Ursprungsbebauungsplan Nr. 1218 – Plangebiet der 1. Änderung rot gestrichelte Linie

B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit

Wie unter A 1 bereits dargestellt, ist das ehemalige Einkaufszentrum „Haven Hööv“ seit Jahren mit einer negativen Entwicklung konfrontiert. Die Leerstandsquote der Ladenbetriebe hat sich stetig erhöht. Aus heutiger Sicht ist festzustellen, dass das Projekt nicht zur erwünschten Stärkung des Mittelzentrums Vegesack sowie zur Vitalisierung des Bereiches um den Vegesacker Bahnhof und den historischen Hafen beitragen konnte. Das großmaßstäbliche Volumen des Gebäudekomplexes bildet eher eine Barriere zum Vegesacker Hafen und zur Uferkante der Lesum und der Weser, so dass die stadträumlich attraktiven Lagen nicht eingebunden sind.

Mit der Neukonzeption des Einkaufszentrums, konzentrierter auf kleinerer Fläche, und der Entwicklung eines neuen Stadtquartieres bietet sich die Chance, das Plangebiet zu einem attraktiven und lebendigen Teil der Vegesacker Ortsmitte zu entwickeln und städtebaulich neu zu strukturieren. Um die städtebauliche Neukonzeption umsetzen zu können, besteht das städtebauliche Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB, den bestehenden Bebauungsplan zu ändern und neues Planrecht zu schaffen.

Mit der Planung werden die nachfolgenden Ziele verfolgt:

Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Rahmen einer Neustrukturierung und Revitalisierung des Haven Hööv-Areals sowie der südlich angrenzenden Areale unter Berücksichtigung folgender Rahmenbedingungen:

- Berücksichtigung der Belange des Generalplanes Küstenschutz, d.h. Herstellung eines öffentlichen Hochwasserschutzes (HWS) in Übernahme und Erhaltung des privaten HWS-Bestandes,
- Städtebauliche Neuordnung der Baufelder B + C einschließlich des Umfeldes auf Grundlage eines vorauslaufenden konkurrierenden Verfahrens zur Entwurfsqualifizierung,
- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum unter anteiliger Berücksichtigung der örtlichen Wohnraumförderung,
- Konzentration und nachhaltige Sicherung der Einzelhandelsnutzung mit breitem Sortimentsangebot im Bauteil D unter Beibehaltung der Obergrenze von max. 11.500 qm Verkaufsfläche und Nachweis der Verträglichkeit innerhalb

- des zentralen Versorgungsbereiches Vegesack, der Zentren innerhalb Bremen-Nord sowie der Umlandzentren,
- Qualifizierte Prüfung und Entwicklung der umgebenden öffentlichen Raumgestaltung,
- Sicherung der Planungsziele und einer zeitlich-qualitativ integralen Entwicklung mittels eines städtebaulichen Vertrages mit der Eigentümerin/Investorin.

Planungswettbewerb und städtebauliches Konzept

Im Vorwege des Bauleitplanverfahrens der 1. Änderung wurde für das Plangebiet (Schwerpunkt Bauteile B+C) im ersten Halbjahr 2018 ein kooperativer städtebaulicher Planungswettbewerb nach RPW durchgeführt, welchen das Büro Wirth Architekten aus Bremen für sich entscheiden konnte.



Abbildung 5: Lageplan des Siegerentwurfes (Quelle: Wirth Architekten Bremen, Stand: Juni 2018)

Der Siegerentwurf sieht eine, gegenüber dem heutigen großflächigen Gebäude kleinteiligere, aber dennoch dichte Bebauung vor, die sich in ihrer städtebaulichen Struktur und Maßstäblichkeit an der historischen Bebauungsstruktur der Vegesacker Ortsmitte orientiert. In der Architektursprache finden sich Anlehnungen an die Geschichte des Ortes als Werft- und Industriestandort, der von zahlreichen Fabrikgebäuden geprägt war.

In zentraler und sehr gut angebundener Lage soll sich unter Einbeziehung der vorhandenen Nutzungen ein neues, nutzungsgemischtes Wohn- und Arbeitsquartier mit ergänzenden gastronomischen und kulturellen Nutzungen entwickeln, welches durch seine Durchlässigkeit und kompakte Kleinteiligkeit wieder eine stärkere Anbindung der Vegesacker Fußgängerzone und des Bahnhofsvorplatzes an den Vegesacker Hafen und die Lesum bzw. die Weser erlaubt. Punktuelle und kleinteilige Einzelhandelsnutzungen sollen zu einer weiteren Belebung beitragen und als Trittstein und Verbindung zum neuen Einkaufszentrum im Bauteil D fungieren.

Eine städtebauliche Dominante als Auftakt (MU 1.1 bis 6 Geschosse) sowie ein weiterer, mittiger Hochpunkt im neuen Stadtquartier (MU 1.6 bis 9 Geschosse) gegenüber den übrigen Gebäuden mit 3 – 4 Geschossen (MU 1.2 – 1.5) bilden eine bewegte Silhouette, die mit ihren zahlreichen Höhenversprüngen, fortgesetzt auch innerhalb der einzelnen

Gebäude, die Vielfalt des neuen urbanen Quartiers nach außen verdeutlicht. Der städtische Bereich am Hafen Vegesack war bereits ab dem 19. Jhd. durch eine solche heterogene Höhenlinie geprägt, die im Siegerentwurf mit heutigen architektonischen Mitteln weiterentwickelt wird. Derzeit dominieren das Einkaufszentrum sowie die Grohner Düne die Stadtsilhouette. Mit dem neuen Stadtquartier zeigt sich auch hinsichtlich seiner differenzierten Höhenentwicklung eine moderne urbane Entwicklung, die die historischen Proportionen zitiert, ohne diese nachzubauen.

Der Wettbewerbsentwurf sieht im Süden des Stadtquartiers gegenüber dem unter Denkmalschutz stehenden historischen Hafenspeicher das sogenannte „Packhaus“ vor (MU 1.6). Zu diesem städtebaulichen Hochpunkt wird gegenüber dem denkmalgeschützten Speicher durch das vorgelagerte und ebenfalls höherliegende, 2-geschossig geplante sog. „Loggerhaus“ vermittelt. Der alte Speicher selbst, der über weite Teile seiner Bestandszeit als Funktionsgebäude eingebaut und kaum wahrnehmbar war, bleibt weiterhin freigestellt und bekommt im Vergleich zur als denkmalverträglich erachteten städtebaulichen Figur des bisherigen Haven Höövten einen ihn umgebenden, raumbildenden Rahmen aus den giebelständigen neuen Quartiershäusern, deren Fassadengestaltung aus den historischen Backsteinbauten und der alten Hafenmauer abgeleitet wurde. Der freistehende alte Speicher mit vorgelagerter großer Platzfläche markiert somit den Abschluss bzw. den Beginn der Maritimen Meile, die sich über die Hafenbrücke nach Alt Vegesack fortsetzt. Um insbesondere die Qualität der Architektur des „Packhauses“ zu sichern, wird im städtebaulichen Vertrag mit der Eigentümerin vereinbart, dass die weiterführende Hochbauplanung im Gestaltungsgremium abzustimmen ist.

Die quartiersinterne Erschließung des neuen Stadtquartiers führt auf den denkmalgeschützten Speicher zu, formuliert aber bewusst keine dem Stadtgrundriss Vegesacks fremde Axialität ein. Die Sichtbeziehung entlang der Straße „Zum Alten Speicher“ bildet dementsprechend einen weiteren Ausblick nach historischem Vorbild auf das Schulschiff Deutschland. Insgesamt ergibt sich daraus ein respektvoller Umgang mit dem denkmalgeschützten Bestandsgebäude sowie der Umgebung, die durch die Höhenentwicklung der neugeplanten Gebäude nicht beeinträchtigt wird.

Deutlich wird mit diesem Vorhaben auch das Ziel einer weiteren Urbanisierung des Bremer Nordens unter Beachtung der identitätsprägenden Spannung zwischen Naturraum und Stadt, die im Bremer Norden an vielen Stellen sichtbar ist. Dazu zählen eine verträgliche Verdichtung und städtische Qualifizierung der zentralen Ortsmitten, wie Vegesack dies am Hafen unbestritten ist, um einerseits städtische Angebote machen zu können und andererseits an geeigneten Orten, die Qualität des naturgeprägten Raumes stärken zu können.

Erforderlichkeit der Planänderung

Der überarbeitete Wettbewerbsentwurf dient als Grundlage für die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans 1218. Die städtebauliche Zielsetzung kann nur durch eine Änderung des Ursprungsbebauungsplanes 1218 erreicht werden. So ist es unter anderem erforderlich, die Art der baulichen Nutzung zu ändern, um die Entwicklung eines nutzungsgemischten Quartieres umsetzen zu können und langfristig zu sichern.

Eine weitere Erforderlichkeit für die Aufstellung der 1. Änderung ergibt sich aus den bisherigen Festsetzungen zum Einzelhandel. Auch wenn mit der baulichen Entwicklung eine stärkere Nutzungsmischung des Plangebietes erfolgen und dabei die ursprüngliche Einzelhandelsnutzung räumlich konzentriert werden soll, ist es für das Mittelzentrum Vegesack von großer Bedeutung, diesen Einzelhandelsstandort im zentralen Versorgungsbe- reich langfristig zu erhalten und zu stärken.

Vor allem für Angebote in Form von großflächigem Einzelhandel, wie z.B. einem Elektrofachmarkt, dessen Ansiedlungsversuche im übrigen Bereich der Fußgängerzone bislang

erfolglos bleiben, kann das revitalisierte Einkaufszentrum die Angebotsstruktur Vegesacks ergänzen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan 1218 (Ursprungsplan) weist hinsichtlich der Festsetzung von „ca. 11.500 qm Verkaufsfläche“ als Obergrenze für die Einzelhandelsnutzung (bezogen auf alle als Kerngebiet festgesetzten Baugebiete) eine erhebliche Rechtsunsicherheit auf und lässt eine verbindliche Steuerung der Nutzung in den Bestandsimmobilien nicht zu.

Daraus ergibt sich für die Stadtgemeinde ein zwingendes Planungserfordernis, um die geplante Einzelhandelskonzentration in Bauteil D nachhaltig zu sichern und evtl. Negativentwicklungen (potentiell großflächige Vergnügungsstätten, sortimentsbeschränkte Outlet-Center o.ä.) zukünftig ausschließen zu können.

Mit der 1. Änderung wird durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes auf der Grundlage des vorliegenden Einzelhandelsgutachten und unter Berücksichtigung der Zielrichtung des kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes für das Einkaufszentrum ein Zulässigkeitskatalog der zukünftigen Einzelhandelsnutzungen und ergänzender Nutzungen festgesetzt. Die Einzelhandelsnutzung soll im sonstigen Sondergebiet konzentriert und in den Urbanen Gebieten nur punktuell zugelassen werden. Die Obergrenze von 11.500 qm Verkaufsfläche wird dabei nicht überschritten.

Insgesamt werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 die Voraussetzungen geschaffen, die mittelzentrale Funktion Vegesacks als Wohn-, Arbeits- und Einkaufsstandort zu stärken.

C Planinhalt

C 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet

Eine Zielsetzung der 1. Änderung ist die räumliche Konzentration und langfristige Sicherung des Einzelhandels in dem derzeit im Umbau befindlichen Einkaufszentrum im Bauteil D. In diesem Zuge soll auch die Steuerungsmöglichkeit der zulässigen Nutzungen innerhalb des Einkaufszentrums geschaffen werden. **Die derzeitige Verkaufsflächenobergrenze von 11.500 qm im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes wird im Rahmen der 1. Änderung nicht überschritten.**

Gemäß dem §11 BauNVO sind Einkaufszentren als großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kerngebieten oder in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Im Ursprungsbebauungsplan war für das Bauteil D als ein Bestandteil des bisherigen Einkaufszentrums Haven Höövten ein Kerngebiet festgesetzt. Vor dem Hintergrund, dass sich zukünftig die Einzelhandelsnutzung mit ergänzenden Nutzungen im Bauteil D konzentrieren soll und die weiteren in einem Kerngebiet allgemein zulässigen Nutzungen eingeschränkt werden sollen, wird ein **sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“** gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO festgesetzt.

Das sonstige Sondergebiet „Einkaufszentrum“ dient der Unterbringung eines einzigen Einkaufszentrums. Mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes wird ein Nutzungskatalog festgesetzt, über den die gewünschte Feinsteuerung der Einzelhandelsentwicklung und die räumliche Konzentration für Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben verschiedener Art und Größen innerhalb eines Einkaufszentrums planungsrechtlich garantiert wird. Die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum“ entspricht der städtebaulich bestmöglichen Lösung zur Erreichung der formulierten Einzelhandelszielsetzungen.

Um zu bewerten, ob sich das revitalisierte Einkaufszentrum mit den geplanten Sortimenten im Bauteil D in die bestehende Einzelhandelsstruktur Vegesacks und der umgebenden zentralen Versorgungsbereiche einfügt und verträglich ist, wurde vom Büro Stadt+Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH im Rahmen der 1. Änderung eine „Auswirkungsanalyse für die Umstrukturierung des Einkaufszentrums Haven Hööv in Vegesack“ erarbeitet. Die Auswirkungsanalyse hat die in der Zielsetzung formulierte Verkaufsflächenobergrenze von 11.500 qm als Ausgangsprämisse berücksichtigt.

Bei Einzelhandelsthemen ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen das im November 2009 von der Stadtbürgerschaft beschlossene „**Kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Freie Hansestadt Bremen**“ als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen². Hinsichtlich der Bauleitplanung trifft das Zentren- und Nahversorgungskonzept folgende Aussage: „*Insbesondere im Rahmen der zukünftigen bauleitplanerischen Umsetzung stellt das Kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept eine wichtige Entscheidungsgrundlage für zukünftige politische wie städtebauliche Entscheidungen in Richtung Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Bremen dar*“³.

Es ist ein Steuerungsinstrumentarium für die Einzelhandelsentwicklung und zeichnet sich durch folgende Kernelemente aus:

- „1) *das Ziel der Stärkung und Sicherung der Bremer Zentren in der polyzentrischen Struktur Bremens in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung sowie die Sicherung der Nahversorgung,*
- 2) *das daraus abgeleitete Zentrenmodell mit vier hierarchisch gegliederten Zentrentypen, die als schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB räumlich konkret definiert werden sowie ergänzend sieben Sonderstandorten des großflächigen Einzelhandels,*
- 3) *die generellen Ansiedlungsregeln und Ansiedlungsempfehlungen und*
- 4) *die Bremer Sortimentsliste*“⁴.

Im Zentren- und Nahversorgungskonzept werden unter anderem folgende übergeordneten Ansiedlungsleitsätze für die Einzelhandelsentwicklung formuliert:

„*Ansiedlungsregel 1*

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sind zukünftig nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen Bremens sowie ausnahmsweise zur wohnortnahen Grundversorgung in den Wohnsiedlungsbereichen zulässig

Ansiedlungsregel 2:

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Sortimente) sind nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen Bremens zulässig.

Ansiedlungsregel 3:

² Kommunales Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Freie Hansestadt Bremen, Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa und Der Senator für Wirtschaft und Häfen, Bremen, Oktober 2009. Das Zentrenkonzept wird derzeit durch das Büro Stadt+Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH im Auftrag des SUBV überarbeitet.

³ Kommunales Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Freie Hansestadt Bremen, Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa und Der Senator für Wirtschaft und Häfen, Bremen, Oktober 2009, S. 186

⁴ Vorlage Nr. 19/356-S für die Sitzung der städtischen Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen am 07.06.2017 - Kommunales Zentren- und Nahversorgungskonzept - Fortschreibung (1. Zwischenbericht)

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten sollen vorrangig in der Innenstadt, dem Zentrum Vegesack sowie den Stadtteilzentren und an den Sonderstandorten zugelassen werden; zentrenrelevante Randsortimente sind zu begrenzen⁵.

Das Zentren- und Nahversorgungskonzept definiert für das **Stadtteilzentrum Vegesack einen zentralen Versorgungsbereich (ZVB)**. Der Großteil des Geltungsbereichs der 1. Änderung ist Bestandteil dieses zentralen Versorgungsbereiches und bildet dessen östliches Ende. In Richtung Westen erstreckt es sich entlang der Haupteinkaufslagen Gerhard-Rohlf's-Straße, Sager Straße und Reeder-Bischof-Straße bis zum Sedanplatz.

Die Auswirkungsanalyse kommt hinsichtlich der Übereinstimmung zwischen den Ansiedlungsregeln und der Umstrukturierung des Bauteiles D zum Ergebnis, dass das Einkaufszentrum mit den Ansiedlungsregeln kongruent ist.

Die Auswirkungsanalyse untersucht die möglichen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen folgender Hauptsortimente und Sortimentsbereiche und ihrer geplanten Verkaufsflächen im neuen Einkaufszentrum im Bauteil D:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogeriewaren
- Bekleidung
- Glas, Porzellan, Keramik/Einrichtungszubehör/Hausrat
- Schuhe/Lederwaren und
- Spielwaren und Unterhaltungselektronik.

Bezüglich der städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums Vegesack kommt die Auswirkungsanalyse zum Ergebnis, dass es in den untersuchten Sortimenten und Sortimentsbereichen nicht zu negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich kommen wird. Beim Großteil des Sortiments kommt es sogar zu einer Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches.

In der Auswirkungsanalyse wird darauf hingewiesen, dass sich mit der Umstrukturierung des Einkaufszentrums im Bauteil D und der geplanten Trittsteinfunktion des angrenzenden neuen Wohnquartieres auf den Baufeldern B+C (vgl. unten stehende Ausführung zu diesem Gebiet) eine funktionale bipolare Struktur im zentralen Versorgungsbereich im Stadtteilzentrum Vegesack etablieren kann.

Die Auswirkungsanalyse untersucht auch weitere zentrale Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen in Bremen. Auch hier kommt diese zum Ergebnis, dass es beim Großteil der untersuchten Sortimente und Sortimentsbereiche nicht und in Einzelfällen nicht zu gravierenden negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereichen kommt.

Aufgrund der engen Verflechtung zwischen der Freien Hansestadt Bremen und ihrem Umland ist eine Einzelhandelsentwicklung auch auf regionalplanerischer Ebene zu berücksichtigen. Grundlage ist ein raumplanerischer Vertrag zwischen den Kommunen und Landkreisen in der Region Bremen, den Ländern Bremen und Niedersachsen sowie dem Kommunalverbund Niedersachsen Bremen e.V. sowie das Regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen (RZEHK). „Durch den raumplanerischen Vertrag wurden in Bremen und in den beteiligten niedersächsischen Kommunen gemeinsame Ziele, Grundlagen und Verfahren zur Steuerung und regionalen Abstimmung des großflächigen

⁵ Kommunales Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Freie Hansestadt Bremen, Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa und Der Senator für Wirtschaft und Häfen, Bremen, Oktober 2009, S. 186

Einzelhandels verbindlich und mit länderübergreifender Wirkung für die Region vereinbart. Das RZEHK findet Anwendung bei Einzelhandelsprojekten und Nahversorgungsprojekten über 800 qm Verkaufsfläche“.⁶

Die Auswirkungsanalyse untersucht auch die Übereinstimmung der Neustrukturierung des Einkaufszentrums mit den Zielsetzungen des RZEHK. Grundsätzlich ist das Einkaufszentrum mit einer maximalen Verkaufsfläche von 11.000 m² und den festgesetzten Sortimenten und Verkaufsflächenobergrenzen kongruent zu den Zielen und Ansiedlungsleitsätzen des RZEHK 2014. Lediglich beim Sortiment Elektronik mit einer Verkaufsflächenobergrenze von 3.000 m² können Umsatzumverteilungen im Mittelzentrum Osterholz-Scharmbeck am Standort „Am Pumpelberg“ nicht ausgeschlossen werden. Bei dem Standort Am Pumpelberg handelt es sich allerdings um einen Ergänzungsstandort für großflächigen dort nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel. Das Sortiment Elektronik ist als zentrenrelevant eingestuft worden, wodurch die Umsatzumverteilungen für diese Lage keine städtebauliche Relevanz aufweisen. Angesichts der Angebotsstrukturen in Osterholz-Scharmbeck verfügt der Ergänzungsstandort Pumpelberg im Sortiment Elektronik über eine versorgungstrukturelle Bedeutung für die Kommune. Die Verfasser der Auswirkungsanalyse haben eine tiefergehende Prüfung zu den Umsatzumverteilungen am Standort „Am Pumpelberg“ vorgenommen. Die Detailprüfung kommt zum Ergebnis, dass städtebauliche negative Auswirkungen auf den Ergänzungsstandort „Am Pumpelberg“ in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten demnach nicht zu erwarten sind. Ein Funktionsverlust des Standortes ist dementsprechend nicht zu erwarten. Hierbei wird ausdrücklich betont, dass es sich bei dem Ergänzungsstandort um keinen Positivstandort für zentrenrelevante Sortimente handelt.

Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung wird in Abstimmung mit dem Kommunalverband Niedersachsen Bremen e.V. parallel das sogenannten IMAGE-Verfahren durchgeführt.⁷ Es handelt sich um ein Moderationsverfahren, das nach einem bestimmten Ablaufschema bei der Entwicklung von Einzelhandelsgroßprojekten durchgeführt wird. Im Ergebnis hat der Kommunalverband der 1. Änderung mit den getroffenen Festsetzungen zum Einzelhandel zugestimmt und als regional unbedenklich bewertet.

Damit eine Entwicklung umgesetzt wird, die zentrenverträglich ist, den Zielen des Bremer Zentren- und Nahversorgungskonzeptes sowie den regionalplanerischen Zielen entspricht, empfiehlt die Auswirkungsanalyse die Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze von 11.500 m².

In der 1. Änderung wird die Gesamtverkaufsfläche des sonstigen Sondergebiets jedoch auf 11.000 m² beschränkt. Die 11.500 m² Verkaufsflächenobergrenze gemäß den Zielsetzungen soll sich auf den gesamten Geltungsbereich erstrecken. Die verbleibenden 500 m² werden sich auf das Urbane Gebiet MU 1 verteilen, das eine Trittsteinfunktion übernehmen soll (siehe auch nachfolgende Begründung zum Urbanen Gebiet).

Des Weiteren wurden Empfehlungen zur Festsetzung der unten stehenden nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimentsbereiche und Sortimente mit ihren maximalen verträglichen Verkaufsflächen gegeben. Die Empfehlungen fließen als textliche Festsetzung in die 1. Änderung des Bebauungsplan 1218 ein.

- Bekleidung: max. 5.000 m² VKF
- Blumen: max. 200 m² VKF
- Bücher: max. 300 m² VKF
- Drogeriewaren: max. 1.200 m² VKF

⁶ <https://www.kommunalverbund.de/portal/seiten/regionales-zentren-und-einzelhandelskonzept-region-bremen-rzehk--901000284-3300.html>, abgerufen am 08.01.2019

⁷ IMAGE - Interkommunale Moderation von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels

- Elektronik: max. 3.000 m² VKF
- GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat: max. 1.500 m² VKF
- Haus- und Heimtextilen, Dekostoffe, Gardinen: max. 1.000 m² VKF
- Nahrungs- und Genussmittel: max. 5.000 m² VKF
- Optische Erzeugnisse: max. 200 m² VKF
- Pharmazeutische Artikel: max. 300 m² VKF
- Schuhe/Lederwaren: max. 1.000 m² VKF
- Spielwaren: max. 1.500 m² VKF
- Sportartikel: max. 2.000 m² VKF
- Uhren/Schmuck: max. 200 m²
- Zooartikel: max. 1.700 m²

Weitere Sortimente, die nicht explizit aufgeführt und deren Auswirkung nicht näher untersucht worden sind, sind grundsätzlich zulässig. Deren Verkaufsfläche wird jedoch auf je max. 200 m² begrenzt. Von dieser Größenordnung (sogenannte "Bagatellgrenze") gehen keine negativen Auswirkungen aus.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass die nicht zentrenrelevanten Sortimente „Fahrräder und Zubehör“ und „Teppiche“ bis zu einer Verkaufsfläche von 3.000 m² zulässig sind, weil von dieser Größenordnung ebenfalls keine negativen Auswirkungen ausgehen.

Weitere nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß der Bremer Liste sind allgemein zulässig. Die maximale Verkaufsfläche wird nicht gesondert festgesetzt. Die Begrenzung ist durch die im RZEHK geregelte Aufgriffsschwelle auf 10.000 m² begrenzt. Auch hier werden keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten zentralen Versorgungsbereiche erwartet.

Die Haupteinkaufslage der Vegesacker Ortsmitte ist noch immer durch kleinteilige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis 200 m² gekennzeichnet (rund 120 Betriebe). Das neue Einkaufszentrum soll diese gewachsene kleinteilige Einzelhandelsstruktur nicht negativ beeinflussen. Vor diesem Hintergrund wurde eine Festsetzung getroffen, dass kleinteilige Einzelhandelsbetriebe im neuen Einkaufszentrum, die jeweils eine Verkaufsfläche von maximal 200 m² aufweisen, in der Summe nicht mehr als 10 Prozent der festgesetzten Verkaufsflächenobergrenze des gesamten Einkaufszentrums aufweisen dürfen.

Die Auswirkungsanalyse bewertet weiterhin eine mögliche Einzelhandelsentwicklung in dem westlich angrenzenden neuen Stadtquartier (Baufelder B+C). Das neue Stadtquartier wird planungsrechtlich als Urbanes Gebiet MU 1 festgesetzt und übernimmt eine wichtige Trittsteinfunktion zwischen dem neukonzipierten Einkaufszentrum im Bauteil D und der Hauptlage des zentralen Versorgungsbereiches und soll die Verbindung zwischen dem Einkaufszentrum und der Hauptlage des zentralen Versorgungsbereiches langfristig stärken.

Die Auswirkungsanalyse empfiehlt die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die in engem Zusammenhang mit den geplanten Nutzungen (z. B. Ärztehaus, betreutes Wohnen) stehen. So könnte sich ein Reformhaus oder ein Sanitätshaus ansiedeln und damit ein möglicher Gesundheitscluster entwickelt werden.

Hinsichtlich der verträglichen Verkaufsfläche empfiehlt sie eine Verkaufsflächenobergrenze von 800 m² für das neue Stadtquartier. Dabei sind die Verkaufsflächen der einzelnen Betriebe auf 200 m² zu beschränken.

Eine wesentliche Zielsetzung der 1. Änderung ist allerdings das Festhalten an der Verkaufsflächenobergrenze von 11.500 m² des Ursprungsplanes für den **gesamten Geltungsbereich** der 1. Änderung. Dabei soll sich die Einzelhandelsentwicklung auf das

umstrukturierte Einkaufszentrum im Bauteil D konzentrieren, um einen zukunftsfähigen und nachhaltigen Einzelhandelsstandort neu zu etablieren.

Vor diesem Hintergrund wird dieser Empfehlung der Auswirkungsanalyse nicht gefolgt, d.h. die als vertraglich erachteten zusätzlichen 800 m² Verkaufsfläche für das neue Stadtquartier (Urbanes Gebiet MU 1) werden nicht vollständig ausgeschöpft.

Um im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren keine Interpretationsspielräume hinsichtlich der Verkaufsfläche zu eröffnen, wird festgesetzt, dass die Verkaufsfläche diejenige Fläche ist, auf der der Verkauf stattfindet.

Zur der Verkaufsfläche zählen, ausgehend von den Innenmaßen des Gebäudes, alle zum Zweck des Verkaufs den Kunden zugängliche Flächen, einschließlich die zugehörigen Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände wie Tresen, Regale und Schränke, auch Einbauschränke, Schaufenster und sonstige Flächen, sowie auch außerhalb des Gebäudes befindliche Freiverkaufsflächen, soweit sie dauerhaft vom Betreiber genutzt werden. Zur Verkaufsfläche zählen auch Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, in denen die Ware für ihn sichtbar ausliegt und die den Verkaufsvorgängen dienen und noch nicht zum Lager gehören. Die Vorkassenzone sowie nach der Kassenzone der Kassenvorraum, einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware oder Verstauen in den Einkaufswagen und von Flächen zum Entsorgen des Verpackungsmaterials (Wareneinpack- und Verpackungsent-sorgungszone), sowie der Ein- und Ausgangsbereich (Windfang mit räumlicher Zuordnung zum Inneren des Gebäudes) und der Bereich der Pfandrückgabe gehören zur Verkaufsfläche. Nicht zur Verkaufsfläche gehört eine unmittelbar neben dem Eingangsbereich (außerhalb des Gebäudes) liegende überdachte oder nicht überdachte Stellfläche für Einkaufswagen.

Urbane Gebiete

Eine weitere Zielsetzung der 1. Änderung ist die städtebauliche Neuordnung der Baufelder B und C und der südlichen angrenzenden Bereiche sowie die Entwicklung eines vielfältigen, urbanen Stadtquartiers. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein solches nutzungsgemischtes, urbanes Quartier in einer innerstädtischen Lage geschaffen.

Hierfür werden als Art der baulichen Nutzung **Urbane Gebiete** (MU 1 – MU 6) gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Das Urbane Gebiet stellt die geeignete Gebietskategorie dar, da unterschiedlichste Nutzungen zulässig sein sollen. Ein wesentlicher Vorteil des Urbanen Gebietes – im Gegensatz zum Mischgebiet nach § 6 BauNVO – besteht darin, das Mischungsverhältnis zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung sowie Anlagen für kulturelle, soziale, kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke offen gestalten zu können. Beim Urbanen Gebiet besteht eine deutlich höhere Nutzungsflexibilität und ein deutlich höherer Entwicklungsspielraum, was der Nachhaltigkeit des Quartiers zuträglich ist

Das Urbane Gebiet wurde als neue Gebietskategorie im Jahre 2017 in die Baunutzungsverordnung aufgenommen. Gemäß des Mustereinführungserlasses zum BauGB-Änderungsgesetz 2017 „...soll den Kommunen eine Möglichkeit zur Verfügung gestellt werden, um planerisch eine nutzungsgemischte „Stadt der kurzen Wege“ zu verwirklichen. Die neue Gebietskategorie erlaubt eine räumliche Nähe von wichtigen Funktionen, wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Sport, und sieht eine im Vergleich zum Mischgebiet breiter angelegte Nutzungsmischung vor. Damit soll auch Verkehr vermieden bzw. reduziert und die Entstehung eines lebendigen öffentlichen Raums gefördert werden“⁸.

⁸ Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG 2017 – Mustererlass)

Der § 6a BauNVO ermöglicht eine Feinsteuerung bei der Verortung des Wohnens und der gewerblichen Nutzungen innerhalb des Gebietes. Somit kann auf die vorhandenen Rahmenbedingungen im Plangebiet und in der Umgebung reagiert werden, indem beispielsweise eine Wohnnutzung in bestimmten Bereichen begrenzt wird, um die Entwicklung eines Hotels oder einer gewerblichen Nutzung zu favorisieren. In anderen Teilen des Plangebietes hingegen kann das Wohnen aufgrund der Wasserlage einen größeren Raum einnehmen.

Des Weiteren kann durch den Ausschluss des Wohnens im Erdgeschoss eine Belebung der Erdgeschosszone durch die Ansiedlung bestimmter gewerblicher oder kultureller Nutzungen bewirkt werden.

Ergänzend hierzu bietet der § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO ebenfalls die Möglichkeit einer Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen und ermöglicht eine vertikale Nutzungsmischung innerhalb der Gebäude.

Mit der Anwendung der beiden Paragraphen kann die städtebauliche Konzeption des neuen Nutzungsgemischten Quartieres (Baufeld B+C) und des kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzepts nachhaltig in die Bauleitplanung aufgenommen und gesteuert werden.

Grundsätzlich sind in Urbanen Gebieten Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig, da Einzelhandel ein wesentlicher Bestandteil Nutzungsgemischter Quartiere darstellt und zur Belebung der Quartiere mit beiträgt. In Umsetzung des zugrunde liegenden Nutzungskonzeptes (Konzentration des Einzelhandels im Bauteil D, Trittsteinfunktion des MU 1 zum Zentralen Versorgungsbereich und bislang im MU 6 keine nennenswerte Einzelhandelsentwicklung) wird in den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 6 jedoch die Einzelhandelsnutzung eingeschränkt.

Nach den schwierigen Entwicklungen des bisherigen Einkaufszentrums Haven Höövtt soll damit der vorhandene Einzelhandelsstandort neu entwickelt und nachhaltig planungsrechtlich gesichert werden. Er soll zur Belebung und Stärkung des Plangebietes und über die Trittsteinfunktion zur Verbindung / Zusammenhang und Aufwertung / Ergänzung der Vegesacker Ortsmitte beitragen.

Das neu geplante Stadtquartier (Baufeld B+C) wird als Urbanes Gebiet **MU 1** festgesetzt und setzt sich aus sechs Baufeldern zusammen. Die Baufelder sind aufgrund ihrer Lage durch unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte charakterisiert. Es werden folgende differenzierten Festsetzungen für die Baufelder des MU 1 getroffen:

Baufeld MU 1.1:

Das Baufeld MU 1.1 bildet zum einen das Entrée in das neue Stadtquartier und zum anderen die Verknüpfung zu den nördlich angrenzenden Bereichen des Bahnhofs Vegesack. Es sollen sich an dieser prominenten Stelle vorwiegend öffentliche und gewerbliche Nutzungen ansiedeln. Unter anderem soll ein für Bremen-Nord und Teile des Bremer Westens zentrales Polizeikommissariat im Baufeld MU 1.1 entstehen. Daneben sind unter anderem Arztpraxen, Gastronomiebetriebe, sonstige Gewerbebetriebe sowie soziale und kulturelle Einrichtungen möglich.

Die Wohnnutzung wird auf maximal 10% der Bruttogeschossfläche des Baufeldes MU 1.1 beschränkt. Damit soll der gewünschte öffentliche Charakter des Baufeldes MU 1.1 gewahrt bleiben. Des Weiteren soll die Wohnnutzung auch vor dem Hintergrund eingeschränkt werden, dass das Baufeld MU 1.1 im Kreuzungsbereich von Friedrich-Klippert-Straße / Hermann-Fortmann-Str. / Zum Alten Speicher liegt und mit Beeinträchtigungen durch Immissionen aus Verkehrslärm konfrontiert ist. Daraus resultiert auch die Festsetzung, dass Schlaf- und Kinderzimmer nur in Richtung Westen und Süden orientiert werden müssen.

Im Baufeld MU 1.1 soll sich kein Einzelhandel ansiedeln. Dieses Baufeld ist den anderen im Urbanen Gebiet gemäß § 6a BauNVO allgemein zugelassenen Nutzungen vorbehalten.

Baufeld 1.2a+b:

Im Baufeld MU 1.2 soll sich gemäß Siegerentwurf aufgrund der attraktiven, unmittelbaren Lage am Vegesacker Hafen eine Wohnnutzung konzentrieren.

Im Norden bildet das Baufeld MU 1.2 zusammen mit MU 1.1 den Eingang zum neuen Stadtquartier. Hier bedarf es einer publikumswirksamen Nutzung, die zur Belebung der öffentlichen Durchwegung beiträgt und einen Anziehungspunkt / Trittstein für das neue Stadtquartier schafft. Zur Umsetzung dieses Ziels wird im nördlichen Teil des Baufeldes 1.2a festgesetzt, dass im Erdgeschoss explizit Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle Zwecke zulässig sind.

In diesem Baufeld ist eine Einzelhandelsnutzung zulässig, so dass sich beispielsweise eine Bäckerei mit Café ansiedeln kann. Damit sich die Trittsteinfunktion des Urbanen Gebietes MU 1 entfalten kann, wird festgesetzt, dass die Einzelhandelsnutzung nur im gekennzeichneten Bereich im Erdgeschoss des Baufeldes MU 1.2a zulässig ist. Vor dem Hintergrund der Zielsetzungen der 1. Änderung, dass die Einzelhandelsnutzung auf das sonstige Sondergebiet zu konzentrieren ist und das Urbane Gebiet MU 1 lediglich eine Trittsteinfunktion aufweist, ist der Bereich der Einzelhandelsnutzung in der Planzeichnung auf 100 m² beschränkt.

Baufeld MU 1.3:

Gemäß dem Nutzungskonzept soll sich im Baufeld MU 1.3 ein Beherbergungsbetrieb in Form eines Hotels ansiedeln. Damit keine Nutzungskonkurrenz zwischen dem Wohnen und einer Hotelnutzung entsteht, wird die zulässige Wohnnutzung auf 50% der Bruttogeschossfläche begrenzt.

Eine Einzelhandelsnutzung ist im MU 1.3 in einem hierfür gekennzeichneten Bereich zulässig. Mit dieser Verkaufsflächenfestsetzung sollen die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines zeitgemäßen und modernen Sanitätshauses, das sich entsprechend der Empfehlungen des Entwurfes des Einzelhandelsgutachtens in das Nutzungsspektrum des MU 1 einfügt und einen inhaltlichen Zusammenhang bietet, geschaffen werden. Die Fläche der Einzelhandelsfläche ist in der Planzeichnung auf 400 m² begrenzt, da die Einzelhandelsnutzung hauptsächlich im Einkaufszentrum konzentriert werden soll und im MU 1 lediglich eine Trittsteinfunktion aufweist.

Es wird davon ausgegangen, dass ein Sanitätshaus mit der oben genannten Verkaufsflächengrößenordnung eine nachhaltige Anziehungskraft entfalten kann und somit eine Trittsteinfunktion übernimmt.

Die übrigen im § 6a Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen sind allgemein zulässig.

Baufeld MU 1.4:

Das Baufeld kennzeichnet sich durch die prominente Lage zum Vegesacker Hafenbecken und der Brücke über das Hafenbecken entlang der Maritimen Meile und in Richtung der Vegesacker Ortsmitte. Südlich grenzt eine öffentliche Freifläche und das Vegesacker Geschichtshaus an. Dieses Baufeld ist somit für eine Ansiedlung von öffentlichkeitswirksamen Nutzungen im Erdgeschoss prädestiniert. Um die Ansiedlung dieser Nutzungen zu gewährleisten, wird im Baufeld 4 für den in Richtung Westen und Südwesten orientierten Teilbereich festgesetzt, dass im Erdgeschoss nur Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kulturelle Zwecke zulässig sind.

Das Wohnen ist erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig. Damit können sich in der Erdgeschosszone weitere publikums- und öffentlichkeitswirksame Nutzungen ansiedeln. Einzelhandelsbetriebe werden aus den oben aufgeführten Gründen für das Baufeld MU 1.4 ausgeschlossen.

Baufeld MU 1.5:

Das Baufeld MU 1.5 dient vorwiegend dem Wohnen. Lediglich im Erdgeschoss soll das Wohnen aus Gründen des Lärmschutzes und der Stadtgestaltung ausgeschlossen werden. Daneben können sich auch die anderen allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 2 BauNVO ansiedeln.

Lediglich die Einzelhandelsbetriebe werden aus den oben genannten Gründen ausgeschlossen.

Baufeld MU 1.6:

Im Baufeld MU 1.6 kann sich eine vertikale Nutzungsmischung entwickeln. Hier wird lediglich die Einschränkung festgesetzt, dass eine Wohnnutzung erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig ist. So können sich im Erdgeschoss publikumswirksame Nutzungen in Richtung der öffentlichen Freifläche und des Vegesacker Geschichtshauses ansiedeln.

Auch im Baufeld MU 1.6 werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Für die südlich des neuen Stadtquartieres gelegenen Bestandsbauten und -nutzungen werden ebenfalls **Urbane Gebiete (MU 2 bis MU 6)** festgesetzt. Die bisherige Festsetzung von Kerngebieten (MK) soll u.a. aufgrund der Zielsetzung, die Einzelhandelsnutzung im sonstigen Sondergebiet „Einkaufszentrum“ zu konzentrieren nicht weiterverfolgt werden, da in Kerngebieten auch großflächige Einzelhandelsnutzung zulässig wäre. Dies würde dem beschriebenen Nutzungskonzept widersprechen. Bis auf einen kleinen Souvenirladen in unmittelbarer Nähe zum Schulschiff Deutschland im MU 6 gibt es im MU 2 bis MU 6 keine Einzelhandelsnutzung.

MU 2 bis MU 6 (Bestandsüberplanung)

In den **Urbanen Gebieten MU 2 bis MU 6** sind grundsätzlich alle allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 2 BauGB zulässig. Das Wohnen muss jedoch in den Urbanen Gebieten MU 2 – MU 6 ausgeschlossen werden. Diese Baufelder befinden sich in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (ÜSG) gemäß §§ 78, 78a und 78c Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 12 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge - und hierbei ausdrücklich die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden - zu berücksichtigen. Nach § 78 Absatz 4 WHG ist die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des BauGB im Überschwemmungsgebiet grundsätzlich untersagt. Auch wenn gem. § 78c Abs. 5 WHG die zuständige Behörde abweichend die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall unter bestimmten Bedingungen genehmigen kann, muss eine Wohnnutzung ausgeschlossen werden, da aufgrund der Gefährdung menschlicher Gesundheit sowie erheblicher Sachwerte die Anforderungen an ein hochwasserangepasstes Bauen sehr hoch sind. Eine Mindestanforderung an eine Wohnnutzung sind sichere Wegeverbindungen für Rettungsfahrzeuge u.ä. und als Fluchtweg für Anwohner auf entsprechend überflutungssicherem Gebiet. Diese Voraussetzungen können aufgrund der Lage des MU 5 und den daraus resultierenden langen notwendigen Fluchtwegen über öffentliche Verkehrsflächen im Bebauungsplangebiet nicht umgesetzt werden.

Derzeit gibt es in den Urbanen Gebieten MU 2 bis MU 6 keine Wohnnutzungen. Diese wären auch ohne die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 nach den obigen Ausführungen nicht genehmigungsfähig.

Weitere Nutzungseinschränkungen sind für Einzelhandelsbetriebe erforderlich, die vor dem Hintergrund der oben dargelegten Zielsetzung (Konzentration und nachhaltige Sicherung der Einzelhandelsnutzung im Bauteil D) in den Urbanen Gebieten **MU 2 bis MU 5** ausgeschlossen werden.

Nur im Urbanen Gebiet MU 6 wird ein Einzelhandelsbetrieb zugelassen, um den Weiterbetrieb des heute im MU 6 befindlichen Geschäftes (Souvenirladen) weiterhin zu ermöglichen. Diese Einzelhandelsnutzung beeinträchtigt nicht das benachbarte Einkaufszent-

rum. Für die Einzelhandelsnutzung wird in der Planzeichnung ein Bereich gekennzeichnet. Nur in diesem Bereich ist ein Einzelhandelsbetrieb im Erdgeschoss zulässig. Die Festsetzung des gekennzeichneten Bereiches orientiert sich an dem Bestandsbetrieb.

Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und Tankstellen

Gemäß dem § 6a Abs. 3 BauGB sind Vergnügungsstätten und Tankstellen in den Urbanen Gebieten ausnahmsweise zulässig. Diese Ausnahmemöglichkeit wird nach § 1 Abs. 6 BauNVO in der 1. Änderung ausgeschlossen. Unter Anwendung des Vorsorgeprinzips sollen sich diese Nutzungen nicht im Plangebiet ansiedeln.

Mit der 1. Änderung wird neben einer Nutzungsmischung auch das Ziel verfolgt, zusätzlichen Wohnraum in Bremen-Vegesack zu schaffen. Diese Zielsetzung verträgt sich kaum mit den Vergnügungsstätten (z. B. Spielhallen oder ähnliche Unternehmen, die der Erlaubnis nach § 33 i GewO bedürfen) und Nachtlokalen jeglicher Art (z. B. Stripteaselokale, Table-Dance-Bars, Diskotheken und Tanzlokale), Swingerclubs, Sex- und Pornokinos, Videopeepshows, Sexshops mit mehreren Videokabinen).

Es handelt sich hierbei um Nutzungen, die vorwiegend in den Nachtstunden genutzt werden, so dass Nutzungskonflikte (Lärm) zwischen der gewünschten Wohnnutzung und den Vergnügungsstätten vorprogrammiert wären. Hinzukommt, dass aufgrund des Jugendschutzes diese Nutzungen in den Schaufenstern oder Fenstern einen Sichtschutz aufweisen müssen, der wenig einladend ist und nicht zur gewünschten Belegung der Erdgeschosszone im neuen Stadtquartier führt. Aufgrund des negativen Images der Vergnügungsstätten besteht weiterhin die Gefahr eines sogenannten Trading-Down-Prozesses (Abwertungsprozess) und der Entstehung städtebaulicher Missstände.

Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten werden die Vorgaben des „Spielhallen- und Wettbürokonzeptes für das Zentrum Bremen-Vegesack“ aus 2014 umgesetzt. Es schließt im Bereich des Haven Höövtt Spielhallen- und Wettbüros aus. Dieses Konzept ist bei der Aufstellung der 1. Änderung zu berücksichtigen.

Mit gleicher Begründung werden auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellartigen Betrieben sowie sonstige Gewerbebetriebe und Nutzungen, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Hintergrund ausgerichtet sind, im Plangebiet ausgeschlossen.

Auch eine Tankstellennutzung trägt aufgrund der Verkehrsanziehung zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung in den Urbanen Gebieten bei. Hinzu kommen mögliche Beeinträchtigungen durch Geruchsimmissionen. Eine Tankstellennutzung ist mit der geplanten Zielsetzung im Plangebiet, das Wohnen anzusiedeln und langfristig zu sichern, nicht vereinbar.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossigkeit sowie die Gebäudehöhe bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das **sonstige Sondergebiet** „Einkaufszentrum“ wird eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung kann das gesamte Baugrundstück bebaut werden bzw. wird die Bestandsbebauung entsprechend geregelt. Die GRZ von 1,0 ist aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Gemäß dem § 17 Abs. 1 BauNVO ist die GRZ für ein sonstiges Sondergebiet auf 0,8 begrenzt. Die Obergrenzen können jedoch nach § 17 Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden. Diese Überschreitungsmöglichkeit wird für die vorliegende Planung ausgeschöpft.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird an dieser Stelle eine Einzelhandelsnutzung konzentriert. Hierfür wird das Baugrundstück bestmöglich ausgenutzt. Durch die formalrechtliche Überschreitung, die durch Bestandsbebauung bereits vorhanden ist, werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt.

tigt. Auch gesunde Wohnverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, da im sonstigen Sondergebiet nicht gewohnt werden darf. Die an das Bauteil D angrenzende Wohnbebauung resultiert aus der ursprünglichen Objektplanung und wird durch die bereits vorhandene Überschreitung nicht beeinträchtigt. Die Überschreitung nach § 17 Abs. 2 BauNVO ist auch vor dem Hintergrund einer gewünschten Innenentwicklung und Nachverdichtung städtebaulich erforderlich. Die Versiegelung des Bauteiles D ist bereits gegeben, so dass es durch die Festsetzung einer GRZ von 1,0 nicht zu nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt kommt. Die vorhandene Dachbegrünung und die vorhandene Hecken- und Gehölzstruktur an der nördlichen Fassade, die zum Erhalt festgesetzt werden, sowie die festgesetzte private Grünfläche führen dazu, dass es durch die Überschreitung nicht zu nachteiligen Auswirkungen kommt.

Für das **Urbane Gebiet MU 1** wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze § 17 Abs. 1 BauNVO. Diese GRZ ist für die Umsetzung eines urbanen und Nutzungsgemischten Quartieres erforderlich und in dieser zentralen Lage städtebaulich sinnvoll und angemessen.

Für Tiefgaragen, Kellergeschosse sowie Erschließungsstraßen- und wege wird eine Überschreitungsmöglichkeit von bis zu 1,0 GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauGB festgesetzt, da sich das Projekt auf Baufeld B über dem bestehenden Erdgeschossboden entwickelt und die bereits vorhandene Gründung sowie das vorhandene Kellergeschoss nutzt

Für die **Urbanen Gebiete MU 2 bis MU 6** wird die GRZ von 1,0 aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Die Überschreitung ist auf Grund des kleinen Zuschnitts der Gebiete und der erforderlichen Stellplatzflächen gerechtfertigt. Die Urbanen Gebiete MU 2 bis MU 6, die größtenteils schon bebaut sind und eine GRZ von 1,0 aufweisen, können somit bestmöglich ausgenutzt werden. Auf Grund der lockeren Baustruktur entsteht jedoch nicht die städtebauliche Dichte, die eine GRZ von 1,0 vermuten ließe. Gesunde Arbeitsverhältnisse können auf Grund der lockeren Verteilung der Baufelder gewährleistet werden. Da es sich um ein Bestandsgebiet handelt, sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Geschossigkeit und Gebäudehöhen

Die Geschossigkeit und die Gebäudehöhen für das **sonstige Sondergebiet** werden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und auf den neu eingemessenen Bezugspunkt abgestellt. Ein städtebauliches Erfordernis für eine andere Geschossigkeit oder höhere Firsthöhen wird nicht gesehen. Der Umbau des Einkaufszentrums und die gewünschte langfristige Sicherung ist mit den festgesetzten Geschossigkeiten und den Gebäudehöhen möglich.

Die Gebäudehöhen sind in Maximalhöhen festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen im Urbanen Gebiet MU 1 und im sonstigen Sondergebiet ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude. Der untere Bezugspunkt im Urbanen Gebiet MU 1 und im sonstigen Sondergebiet ist der in der Planzeichnung festgesetzte Punkt in Form des eingemessenen Kanaldeckels innerhalb der ausgebauten Straße „Zum Alten Speicher“ (Bezugspunkt 6,94 m ü. NHN.). Mit der Festlegung ist die maximale Gebäudehöhe ausreichend bestimmt.

Die festgesetzte Geschossigkeit und die maximalen Gebäudehöhen für das MU 1 ergeben sich aus der städtebaulichen Konzeption des Wettbewerbsergebnisses und seiner Weiterentwicklung. Hinsichtlich einer nachhaltig flexiblen Gebäudenutzung ist im städtebaulichen Entwurf eine „Überhöhung“ der Erdgeschosse im MU 1 für mehrere unterschiedliche Nutzungen geprüft und positiv bewertet worden. Mit der Festsetzung einer lichten EG-Höhe von mind. 5,00 m soll dieser Vorschlag aufgegriffen werden und die Vielfalt des geplanten urbanen Quartieres untermauern.“

Die Geschossigkeit für die Urbanen Gebiete MU2 – MU 6 werden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Die städtebauliche Konzeption einer Differenzierung zwischen niedrigen (II-Geschosse) und höheren Gebäuden (IV-Geschosse) wird beibehalten und weiterhin für sinnvoll erachtet.

Baumassenzahl

Die Festsetzung einer Baumassenzahl gemäß § 21 BauNVO im sonstigen Sondergebiet wird nicht für erforderlich angesehen. Die städtebauliche Ordnung ist mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl und einer Gebäudehöhe ausreichend bestimmt. Da das vorhandene Gebäude des Einkaufszentrums lediglich saniert, nicht aber erweitert bzw. aufgestockt wird, ist eine diesbezügliche Steuerung verzichtbar.

Es wurde im Rahmen der 1. Änderung eine überschlägige Berechnung der faktischen Baumasse des Bestandsgebäudes „Einkaufszentrum“ vorgenommen und ins Verhältnis zur Grundstücksfläche gem. § 19 Abs. 3 BauNVO gesetzt. Die Obergrenze für die Baumassenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauGB von 10,0 wird in dem sonstigen Sondergebiet danach geringfügig überschritten. Auf Grund der Tatsache, dass das Bestandsgebäude freisteht und sich in Richtung Süden die Wasserlage der Weser und der Lesum sowie in Richtung Norden eine öffentliche Grünfläche erstrecken, wird diese rechnerische bauliche Masse in der Örtlichkeit nicht offensichtlich. Die Anforderungen an Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht bekannt und werden nicht erwartet.

C 2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Im MU 1 werden die Baufenster entsprechend des städtebaulichen Konzeptes des neuen Stadtquartieres festgesetzt (Baukörperfestsetzung). Sie orientieren sich eng an den geplanten Baukörpern, die eine sehr differenzierte Höhenentwicklung aufweisen. Diese spiegelt sich in den festgesetzten Baufenstern wider. Ziel ist es, die weiterentwickelte städtebauliche Konzeption des Büros Wirth Architekten ohne große Abweichungen umzusetzen.

Zwischen dem MU 1.2a und dem MU 1.2b werden Baulinien festgesetzt, so dass an dieser Linie gebaut werden muss. Auch damit soll das Wettbewerbsergebnis konsequent umgesetzt werden. Der Siegerentwurf hat hier eine schmale Gasse vorgesehen, die zum einem die Blickbeziehung auf den auf der gegenüberliegenden Seite des Vegesacker Museumshafens befindlichen Thielespeicher fokussieren und zum anderen ein Spannungsfeld zwischen Enge und Weite erzeugen soll.

Die Baugrenzen in den MU 2 bis MU 4 sowie im MU 6 werden daher an die vorhandene Bestandsbebauung angepasst. Für diese Gebäude besteht kein Erweiterungsbedarf. Die Reduzierung wird unter Berücksichtigung der Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes als sinnvoll und angebracht angesehen, um den Retentionsraum nicht weiter einzuschränken. Diese Rücknahme ist in Abstimmung mit der zuständigen Hochwasser-schutzbehörde erfolgt.

Im Bereich des MU 5 befindet sich das Verwaltungsgebäude der Firma Lürssen. Für das Unternehmen soll die Erweiterungsoption aus dem Ursprungsbebauungsplan erhalten bleiben, so dass am ursprünglichen Baufenster festgehalten wird. Nach § 78 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches zwar untersagt. Nach § 78 Abs. 5 WHG kann jedoch im Einzelfall die Wasserbehörde eine Abweichung genehmigen, wenn die genannten Vorgaben (z.B. hochwasserangepasstes Bauen) eingehalten werden. Diesbezüglich hat im Baugenehmigungsverfahren eine Einzelfallprüfung zu erfolgen.

An der Zielrichtung einer lockeren Bebauungsstruktur im südlichen Teil des Gebietes aus dem Ursprungsbebauungsplan wird im Rahmen der 1. Änderung festgehalten.

Die Baugrenzen im sonstigen Sondergebiet „Einkaufszentrum“ werden entsprechend der Ursprungsbebauungsplan festgesetzt

Zielsetzung der 1. Änderung ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum auf der ehemaligen Fläche des Haven Höövts. Der zu errichtende Wohnraum soll den heutigen Anforderungen und den Ansprüchen an das Wohnen gerecht werden. Außenwohnbereiche (Terrassen, Loggien, Balkone) sind Bestandteil dieser Anforderungen und steigern die Wohnqualität. Um die Schaffung von Außenwohnbereichen zu befördern, wird festgesetzt, dass diese die Baugrenze um bis zu 2,50 Meter überschreiten dürfen. Erker dagegen sind zugunsten klarer Gebäudekubaturen nicht zulässig. Die Länge der überschreitenden Freisitzbereiche wird jedoch aus gestalterischen Gründen auf ein Drittel der Gebäudelänge beschränkt.

Abweichung von den Tiefen der Abstandsflächen

Mit der 1. Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um in zentraler Lage ein nutzungsgemischtes Stadtquartier zu errichten. Für das neue Quartier wird eine seit Jahrzehnten genutzte Fläche umgenutzt. Das vorhandene Nachverdichtungspotenzial soll im Sinne einer optimalen Innenentwicklung unter Berücksichtigung des § 1a BauGB bestmöglich in Anspruch genommen werden. Es wird sich eine Dichte entwickeln, die an diesem Ort aufgrund seiner Historie (Industrie- und Werftstandort), der zentralen Lage und der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr städtebaulich gerechtfertigt und angestrebt ist. Das neue Stadtquartier lebt vom Spannungsfeld zwischen Enge und Weite. Auf der einen Seite die Dichte des inneren Bereiches mit der öffentlichen Durchwegung und auf der anderen Seite die Weite in Richtung der Wasserlagen, des öffentlichen Raumes um den Alten Speicher sowie der Straße „Zum Alten Speicher“ und der öffentlichen Grünfläche entlang der Fridrich-Klippert-Straße. Diese Grundidee des Wettbewerbsergebnisses und das Ziel der Anknüpfung an die baulichen Strukturen der historischen Vegesacker Ortsmitte sind im Rahmen der zeichnerischen Festsetzungen umgesetzt.

Die gewünschte städtebauliche Dichte des neuen Stadtquartiers im MU 1 führt im inneren Bereich, entlang der Durchwegung in wenigen Teilbereichen zu Unterschreitungen der Abstandsflächen, die gemäß § 6 der Bremischen Landesbauordnung mindestens 0,4 H betragen müssen. Um die gewünschte Dichte umsetzen zu können, soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB von dem gesetzlichen Regelmaß der Abstandsfläche abgewichen werden. Die Tiefe der Abstandsfläche wird auf 0,2 H festgesetzt, auch wenn diese Abweichung nicht überall in Anspruch genommen werden muss. Trotz dieser Abweichung sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet, da den Gebäuden eine ausreichende Belichtung nicht allein dadurch gegeben ist, dass das Wohnen im MU 1 überwiegend erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig ist, sondern jedes Gebäude des Quartiers größere Fassadenflächen zu den umgebenden freien Flächen orientiert.

C 3 Verkehrliche Erschließung

Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung wurde vom Büro Köhler&Leutwein aus Karlsruhe ein Verkehrsgutachten sowie ein Mobilitätskonzept erarbeitet, die beide im Entwurf vorliegen. Ein Ziel dieser Verkehrsplanung war es, die **heutige Verkehrsbelastung** sowie die **zukünftigen Verkehrserzeugungen** durch das neue Stadtquartier und das neu konzipierte Einkaufszentrum zu ermitteln sowie die ausreichende Belastbarkeit des zugehörigen Knotenpunktes (Zum Alten Speicher / Friedrich-Klippert Straße / Hermann-Fortmann Straße) zu untersuchen und zu belegen. Daneben werden in den beiden Entwürfen zur Verkehrsplanung Aussagen zur **verkehrlichen Erschließung** des Gebietes mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV), dem Rad, zu Fuß und mit dem Öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) sowie zum **ruhenden Verkehr** getroffen.

Im Ergebnis mehrerer Abstimmungen mit den zuständigen Verkehrsbehörden sowie der Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB ist festzustellen, dass vor allem im Verkehrskonzept hinsichtlich der Untersuchungen zur Belastbarkeit des Knotenpunktes noch

keine zufriedenstellenden Aussagen / Maßnahmen zur Bewältigung der zukünftigen Verkehre getroffen wurden. Um die verkehrlichen Untersuchungen zu konkretisieren und für die weiterführenden Verkehrsplanungen belastbar zugrunde legen zu können, wurde das Ingenieurbüro Brenner-Bernhard aus Bremen mit der Weiterführung des Verkehrskonzeptes beauftragt.

Zu den belastbareren Untersuchungsmethoden zählt vor allem eine mit den Verkehrsbehörden abgestimmte Verkehrssimulation, die, aufbauend auf den nachvollziehbar ermittelten Zahlen zur Verkehrserzeugung des vorliegenden Verkehrskonzeptes, die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes belegen soll bzw. Maßnahmen erarbeitet, die diese sicherstellen kann. Übereinstimmend wird derzeit davon ausgegangen, dass die Umsetzung von evtl. notwendig werdenden Verbesserungsmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen können (z.B. über Anpassungen der Signalisierung (Ampelschaltung)). Die Ergebnisse aus der Verkehrssimulation sowie die daraus evtl. abzuleitenden Maßnahmen werden in der weiteren Verkehrsplanung mit den zuständigen Verkehrsbehörden weiter abgestimmt.

Ein weiterer Aspekt, der im Rahmen des Mobilitätskonzeptes behandelt werden sollte, ist die Erarbeitung von **Maßnahmen für eine zukunftsorientierte nachhaltige Mobilitätsentwicklung**. Die im vorliegenden Mobilitätskonzept aufgezählten Maßnahmen bilden die Grundlage für die Annahmen zur künftigen Verkehrserzeugung. Im weiteren Verfahren werden diese Maßnahmen weiter konkretisiert und über den städtebaulichen Vertrag verbindlich mit der Vorhabenträgerin vereinbart.

Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die Friedrich-Klippert-Straße und die Hermann-Fortmann-Straße im Norden an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über die Hermann-Fortmann-Straße wird die Anschlussstelle Bremen-Vegesack-Hafen der BAB 270 in wenigen Minuten erreicht.

Die Friedrich-Klippert-Straße hat derzeit eine Verkehrsbelastung von ca. 8.500 Kfz; davon sind 7,5 % Schwerverkehrsanteil. Die Straße „Zum alten Speicher“ weist eine Verkehrsbelastung von 1.400 Fahrzeugen auf.

An der Zufahrt zum neustrukturierten Einkaufszentrum im Bauteil D wird sich durch die 1. Änderung nichts verändern. Die Erschließung erfolgt wie auch heute schon über die Straße „Zum alten Speicher“. Auch an der Erschließung des südlichen Teilbereichs des Plangebietes mit der Verwaltung des Unternehmens Lürssen, dem Vegesacker Geschichtshaus sowie dem Schulschiff Deutschland wird über die heutige Erschließungsstraße erschlossen.

Diese öffentlichen Erschließungsstraßen werden wie schon im Ursprungsbebauungsplan als **öffentliche Straßenverkehrsflächen** festgesetzt; sind derzeit aber noch nicht öffentlich gewidmet. Die Verwaltung und Unterhaltung liegen derzeit noch im Zuständigkeitsbereich der Wirtschaftsförderung Bremen.

Die innere Erschließung des Stadtquartiers im MU 1 erfolgt über einen Eingang, der von der Straße „Zum alten Speicher“ abzweigt. Die innere Erschließung soll dabei in Abstimmung mit den Verkehrsbehörden und entgegen des vorliegenden Entwurfs des Verkehrskonzeptes im Zweirichtungsverkehr erfolgen. Die Anbindung der Privatstraße an die Straße „Zum Alten Speicher“ soll dergestalt erfolgen, dass die bestehende Mittelinsel mit der vorhandenen Baumreihe nur gegenüber des Baufeldes MU 1.3 für die Ausfahrt aus der geplanten Tiefgarage unterbrochen werden muss. An dieser Stelle kann somit, zusätzlich zu der Zufahrt zu den Stellplätzen der Hoch- bzw. Tiefgarage im Einkaufszentrum, auch ein Richtungswechsel innerhalb der Straße „Zum Alten Speicher“ erfolgen. Auf eine Öffnung der Mittelinsel gegenüber der nördlichen Einfahrt bzw. Ausfahrt der inneren Erschließungsstraße wird entgegen dem Verkehrsgutachten verzichtet, um einen Konflikt mit dem Rückstaubereich zum nördlichen Knotenpunkt zu vermeiden.

Die innere Erschließungsstraße verbleibt als private Anliegerstraße und soll als Mischverkehrsfläche, ohne die Ausweisung von Fahrbahnstreifen erstellt werden. Damit dauerhaft eine Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit und die Anlieger gewährleistet ist und auch Leitungen im Straßenkörper verlegt werden können, wird ein **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, der Anlieger sowie der Leitungsträger** festgesetzt. Die Detailplanungen dazu werden mit dem Amt für Straßen und Verkehr im weiteren Verfahren abgestimmt und verbindlich vereinbart.

Eine Erweiterung des Straßenquerschnittes der öffentlichen Straßen ist aus derzeitiger Sicht nicht erforderlich, eine Reduzierung allerdings auch nicht möglich.

Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes (Friedrich-Klippert-Straße / Zum Alten Speicher“) ist noch nicht vollständig nachgewiesen. Hierzu erfolgt eine Mikrosimulation. Gegebenenfalls sind Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsströme im Bereich des Knotenpunktes erforderlich.

Ruhender Verkehr - Parkraumkonzept

Die Ermittlung der notwendigen Stellplätze findet auf der Grundlage des Ortsgesetzes über Kraftfahrzeugabstellplätze und Fahrradabstellplätze in der Stadtgemeinde Bremen (Stellplatzortsgesetz Bremen - StellpLOG vom 18.12.2012) statt. Gemäß dem Stellplatzortsgesetz befindet sich das Plangebiet in der Zone II, so dass eine Reduzierung der erforderlichen Stellplätze um 20 % möglich ist. Zusätzlich wird der Bedarf aufgrund der zentralen Lage mit guter ÖPNV-Anbindung und den im Mobilitätskonzept vorgeschlagenen Carsharing-Angeboten und Mobilitätstationen um weitere 30% reduziert. Für diese mögliche Reduzierung der Stellplätze sind ausschließlich Einzelbausteine des Mobilitätskonzepts in Abstimmung mit der zuständigen Verkehrsbehörde heranzuziehen, deren Umsetzung verbindlich geregelt werden müssen.

Es wurde ein Bedarf von 191 Stellplätzen ermittelt. Diese verteilen sich wie folgt auf das Plangebiet:

- ca. 62 Stellplätze sollen in der Tiefgarage (MU 1) untergebracht werden.
- ca. 58 Stellplätze sollen erdgeschossig im Inneren der Baufelder MU 1.3 und MU 1.5 entstehen.
- Ca. 52 Stellplätze sollen innerhalb des Gebäudes im MU 1.6 entstehen.
in der privaten Erschließungsstraße sind 13 Stellplätze vorgesehen, die z.B. für die angrenzenden Nutzungen unverzichtbar im Nahbereich liegen müssen (z.B. Hotelvorfahrt) und für Carsharing-Angebote
- im öffentlichen Straßenraum der Straße „Zum alten Speicher“ werden ca. 6 Stellplätze einer angrenzenden Nutzung zugewiesen (z.B. Einsatzfahrzeuge der Polizei).

Weitere Stellplätze, die dem Stadtquartier zugeordnet sind, können auf dem Parkdeck des erneuerten Einkaufszentrums (Bauteil D) nachgewiesen werden. Für alle Pflichtstellplätze, die auf dem Parkdeck des Einkaufszentrums nachgewiesen werden, sind entsprechende Baulasten und Grunddienstbarkeiten einzutragen, die die Stellplätze dauerhaft und auch für künftige Rechtsnachfolger sichern.

Für die Besucher hat das Mobilitätskonzept unter Zugrundelegung von 186 Wohneinheiten einen Bedarf von 18 öffentlichen Parkplätzen ermittelt. Nach Hinweis des Amtes für Straßen und Verkehr sind diese allerdings unrechtmäßig mit einem Faktor von 0,25 reduziert worden, so dass sich ein höherer Bedarf ergeben wird. Die öffentlichen Parkplätze sollen in der Straße „Zum Alten Speicher“ angeboten werden, soweit sie innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche im vorhandenen Straßenprofil untergebracht werden können. Die bereits vorhandenen Parkplätze sollen in voller Höhe erhalten bleiben. Der Nachweis der übrigen Besucherparkplätze soll im Bereich des erneuerten Einkaufszentrums (Bauteil D) erfolgen. Dort ist ein ausreichendes Angebot an verfügbaren Parkplätzen nach wie

vor vorhanden. Für diese Parkplätze wird sichergestellt, dass sie rund um die Uhr angefahren werden können und für die Nutzer eine Zugänglichkeit unabhängig von den Öffnungszeiten des Einkaufszentrums besteht.

In der Straße „Zum alten Speicher“ finden sich heute bereits Busparkplätze für die Besucher der Schulschiffes Deutschland, des historischen Hafenbeckens sowie des Vegesacker Geschichtshauses im Alten Speicher. Diese sollen am heutigen Standort erhalten bleiben.

Im Baufeld MU 1.1 ist ein Polizeikommissariat für den gesamten Bremer Norden und Teile des Bremer Westens in Vorbereitung. Hieraus resultieren besondere Bedarfe an die Lage für spezifisch zu nutzende Stellplätze, wie z.B. Einsatzfahrzeuge. Damit in Notfallsituation die Fahrzeuge schnell erreicht werden können, müssen mind. 4 der Einsatzfahrzeuge unmittelbar vor der Dienststelle stehen. Für diese Einsatzfahrzeuge wird in der 1. Änderung eine **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkplätze“** festgesetzt. Im weiteren Verfahren ist diese Planung im Zusammenhang mit den übrigen vorhandenen Nutzungsinteressen bzw. verkehrlichen Belangen für diesen Knotenpunkt zu verifizieren und zu konkretisieren. Als eine der Rahmenbedingungen werden diese Belange in die Simulation des Verkehrsknotenpunktes aufgenommen und somit in der weiteren Verkehrsplanung berücksichtigt. Grundsätzlich sollen diese Parkmöglichkeiten nicht dazu bestimmt sein, allgemeine öffentliche Parkplätze oder dauerhaft parkende Polizeifahrzeuge zu schaffen, sondern ausschließlich für Einsatzfahrzeuge der Polizei zulässig sein. Im weiteren Verfahren ist zu bestimmen, ob u.U. eine Beschilderung dieser Stellplätze auf dem Gehweg ausreicht.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) Vegesack befindet sich direkt gegenüber dem Plangebiet. Am ZOB halten 10 Buslinien. Der Vegesacker Bahnhof mit Verbindungen in Richtung der Bremer Innenstadt und ins Umland befindet sich östlich des ZOB und ist ebenfalls in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Der Bremer Hauptbahnhof ist in rund 20 Minuten zu erreichen.

Das Plangebiet ist somit auch mit dem ÖPNV/ SPNV sehr gut angebunden.

Radverkehr

Der Plangeltungsbereich ist gut an das regionale Radwegenetz entlang der Weser und Lesum angebunden (Freizeitroute). Die Bremer Innenstadt liegt in einer Entfernung von rund 20 km in südöstlicher Richtung. Durch das Plangebiet führt die Vorplanung der Fahrrad-Premiumroute D.15 entlang der Straße „Zum Alten Speicher“. Die generelle Routenführung durch das Plangebiet soll berücksichtigt werden. Im Rahmen der weiterführenden Verkehrsplanung zum Verkehrskonzept wird eine Alternativroute (über den Platz neben dem Alten Speicher, entlang des Hafenbeckens, direkte Überquerung der Friedrich-Klippert-Straße zum Bahnhof Vegesack) geprüft und in die Simulation des Knotenpunktes eingestellt. Auch hierzu werden die Ergebnisse mit den zuständigen Verkehrsbehörden hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit im weiteren Verfahren abgestimmt. Sollte diese Alternativroute zum Tragen kommen, ist die Nutzung der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgänger durch Radverkehr bei der Widmung zu berücksichtigen.

Die Brücke über den Vegesacker Hafen ermöglicht das Erreichen der Hauptlage der Vegesacker Ortsmitte in wenigen Minuten mit dem Fahrrad.

Derzeit befinden sich rund 150 Fahrradbügel im Plangebiet, die nach der baulichen Umstrukturierung des Plangebietes wieder aufgestellt werden sollen. Das Mobilitätskonzept hat auf der Grundlage des Stellplatzortsgesetzes einen zusätzlichen Bedarf von rund 516 Fahrrad-Stellplätze durch die bauliche Entwicklung ermittelt, die im Plangebiet und in den zukünftigen Gebäuden unterzubringen sind.

Zukünftig sollen somit über 650 Stellplätze für Fahrräder im Plangebiet zur Verfügung stehen. Die Lage und Anordnung der Fahrradabstellanlagen wird in der weiteren Detailplanung verbindlich mit dem Amt für Straßen und Verkehr abgestimmt. Die Errichtung von ebenerdigen Anlagen wird dabei bevorzugt.

Fußgängerverkehr

Ähnlich wie beim Radverkehr ermöglicht die Brücke über den Vegesacker Hafen ein fußläufiges Erreichen der Hauptlage der Vegesacker Ortsmitte. Insgesamt stellt sich das Plangebiet heute als fußgängerfreundlich dar. Die Promenade entlang der Lesum und entlang des Vegesacker Hafenbeckens erlaubt ein autounabhängiges Flanieren.

Die öffentlichen Freiräume zwischen dem Urbanen Gebiet MU 1, der Lesum und dem historischen Vegesacker Hafenbecken werden wie schon im Ursprungsbebauungsplan als **öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“** festgesetzt. Es sind öffentliche Räume, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen und als Treffpunkt sowie als Fläche für öffentliche Stadtfeste für die Bewohner und Bewohnerinnen sowie Besucher dienen sollen.

Auch diese Flächen sind bislang noch nicht öffentlich gewidmet. Für die Übernahme der öffentlich festgesetzten, aber bislang noch nicht gewidmeten Flächen wurden mit den zuständigen Behörden bereits Abstimmungsgespräche geführt, die im weiteren Verfahren fortgesetzt werden und zu einer abschließenden Lösung führen sollen.

Die städtebauliche Konzeption des neuen Stadtquartiers (Baufelder B+C) ermöglicht eine hohe Durchlässigkeit des Gebietes, d.h. eine weitest gehende Durchwegung für die Öffentlichkeit zwischen den angrenzenden Wohngebieten sowie der Wasserlage an Weser und Lesum. Die heutige Bebauungsstruktur wirkt im Gegensatz dazu eher wie eine Barriere. Mit der Neukonzeption wird die Ost-West-Verbindung durch eine Nord-Süd-Verbindung durch das Quartier ergänzt. Hierfür werden im Urbanen Gebiet MU 1 (Bauteil B) die privaten Räume zwischen den Gebäuden mit einem **Gehrecht für die Allgemeinheit** belegt. Für Rettungsdienste wird noch zusätzlich ein **Fahrrecht** festgesetzt.

In dem neuen Stadtquartier soll sich dadurch ein urbaner und lebendiger Raum entwickeln können, der der Allgemeinheit zur Verfügung steht. Die Durchlässigkeit des neuen Quartieres wird durch die Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit langfristig gesichert. Die öffentlichen Fußgängerbereiche entlang der Wasserlagen werden mit der Festsetzung eines Gehrechtes für die Allgemeinheit somit auf den privaten Flächen fortgeführt. In der Örtlichkeit entsteht ein fließender Übergang zwischen dem privaten und dem öffentlichen Raum, dessen Grenze nicht wahrnehmbar sein soll.

Langfristig sollte die Anbindung an den ZOB sowie dem Bahnhof Vegesack verbessert und attraktiver gestaltet werden.

Maßnahmen zur zukünftigen verkehrlichen Erschließung und Mobilitätskonzept

Das Mobilitätskonzept schlägt folgende Maßnahmen vor, die eine „neue Mobilitätskultur fördern“ sollen:

- Errichtung einer **Carsharingstation** innerhalb eines Baufeldes mit fünf Stellplätzen
- Schaffung einer **Mobilitätsstation** innerhalb eines Baufeldes im Süden des neuen Stadtquartieres, in denen Aufladestationen für E-Bikes und Pedelecs, Lastenräder und Einstellboxen für Räder vorgesehen werden können.
- **Anwohner ticket:** Es soll angestrebt werden, mit den Betreibern von Bus-, Bahn- und Fährlinien ein günstiges Ticketpaket für die Bewohner zu entwickeln.

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes, der sehr guten Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Nahverkehr und den vorgeschlagenen Maßnahmen ist ein Anreiz gegeben, auf das eigene Auto zu verzichten. Die im vorliegenden Mobilitätskonzept aufgezählten Maßnahmen bilden die Grundlage für die Annahmen zur künftigen Verkehrserzeugung.

Im weiteren Verfahren werden diese Maßnahmen weiter konkretisiert und über den städtebaulichen Vertrag verbindlich mit der Vorhabenträgerin vereinbart.

C 4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Damit die Gestaltung der öffentlichen und halböffentlichen Räume nicht durch Garagen, Stellplätze sowie oberirdische Nebenanlagen beeinträchtigt wird, ist festgesetzt, dass diese nur innerhalb überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Stellplätze sind zusätzlich auch in den für sie festgesetzten Stellplatzflächen sowie innerhalb des Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 2 (Mischverkehrsfläche der privaten Quartierserschließung für MU 1, nur für Stellplätze) zulässig. Ziel ist die Entwicklung einer attraktiv gestalteten Durchwegung durch das neue Stadtquartier, die nicht durch bauliche Anlagen oder abgestellte Fahrzeuge gestört wird.

Müllboxen und die Aufstellflächen für die Müllbehälter müssen innerhalb der Gebäude untergebracht werden. Dies ist festgesetzt für den Fall, dass die festgesetzten Baufenster von den Neubauten nicht vollständig ausgeschöpft werden sollten. Müllboxen und Müllbehälter vor den Gebäuden würden zu einer Beeinträchtigung des zukünftigen Straßenbildes führen.

Die Fahrzeuge werden vorwiegend in der vorhandenen Tiefgarage, die zukünftig unterhalb des neuen Stadtquartieres liegt, in den Gebäuden sowie im neuen Einkaufszentrum im Bauteil D untergebracht und vertraglich gesichert

C 5 Private Grünfläche und Erhaltungsgebote

Im Ursprungsbebauungsplan 1218 ist am östlichen Ende des Plangebietes an der Straße Kantjespad eine private Grünfläche festgesetzt. Mit dieser Festsetzung sollte eine Überleitung von der dichten Bebauung des Einkaufszentrums zur östlich angrenzenden lockeren Bebauungsstruktur der Wohngebiete im Ortsteil Grohn entlang der Lesum und dem Grohner Hang geschaffen werden. Zudem bildete die private Grünfläche einen Puffer zwischen dem Einkaufszentrum und dem Uferfuß- bzw. -radweg.

Die Festsetzung der privaten Grünfläche wird mit der weiterhin gültigen Zielsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

Im Ursprungsbebauungsplan ist an der Nordostseite des Einkaufszentrums (Bauteil D) ein Anpflanzgebot für Hecken vor der Fassade zeichnerisch festgesetzt, das auch umgesetzt worden ist. Damit sollte eine „grüne Fassade“ als Übergang zur nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche geschaffen werden. Diese Hecken werden nun im Rahmen der 1. Änderung zum Erhalt festgesetzt.

Auf dem Dach des heutigen Bauteiles D befindet sich eine Dachbegrünung, die im Rahmen der 1. Änderung zum Erhalt festgesetzt wird. Die Dachbegrünung dient der Verbesserung des Kleinklimas und trägt mit zur Durchgrünung des Plangebietes bei.

Die Bestandsbäume entlang der Straße „Zum alten Speicher“ werden zum Erhalt festgesetzt. Im MU 6 stehen mehrere größere Bäume, die ebenfalls zum Erhalt festgesetzt sind.

Im Plangebiet sind Hochbeete bzw. Vormauerungen vor der Hochwasserschutzwand geplant, die der Aufwertung und Steigerung der Aufenthaltsqualität dienen sollen. Die genauen Umfänge und Ausführungsmöglichkeiten sind in Abstimmung mit dem Unterhaltsträger und dem Deichverband im weiteren Verfahren zu klären.

C 6 Klimaschutz und Energie

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Die Pläne sollen unter Berücksichtigung des allgemeinen Klimaschutzes entwickelt werden (§ 1 Abs. 5 BauGB). Um hierfür die baulichen und technischen Voraussetzungen zu schaffen, bestimmt eine textliche Festsetzung, dass

die tragenden Konstruktionen der Dachflächen der Hauptgebäude so auszubilden sind, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen auch zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist.

C 7 Gestaltungsfestsetzungen (nach § 86 Bremische Landesbauordnung in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

Mit der Festsetzung dezidierter örtlicher Bauvorschriften für das Urbane Gebiet MU 1 soll garantiert werden, dass das Ergebnis des kooperativen städtebaulichen Planungswettbewerbes umgesetzt wird (vgl. Kapitel B). Die hohe Gestaltqualität des Siegerentwurfs von Wirth Architekten soll sich in der zukünftigen Bebauung wiederfinden.

Für die Urbanen Gebiete MU2 bis MU6 wurde lediglich ein gestalterischer Rahmen definiert. Auch wenn die Bestandsgebäude im Plangebiet eine heterogene Gestaltung aufweisen, so ist es doch aus ortsgestalterischen Gründen erforderlich, einen Rahmen festzulegen, um eine Verunstaltung oder Beeinträchtigung des Ortsbildes zu vermeiden.

Für die Fassaden sind die auch heute schon bei den Bestandsbauten verwendeten Materialien festgesetzt worden. Um eine Flexibilität für eine bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen, wurde festgesetzt, dass 30% der geschlossenen Fassadenflächen je Gebäudeseite in anderen Materialien ausgeführt werden können.

Hinsichtlich der Dachformen wurden keine Festsetzungen getroffen, da die Bestandsbebauung geneigte Dächer sowie Flachdächer aufweist. Diese Dachformen sollen auch weiterhin zulässig sein. Wenn geneigte Dächer errichtet werden, müssen diese in einem roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Farbton ausgeführt sein. Diese drei Dachfarben prägen auch die Umgebung des Plangebietes. Im Plangebiet selbst weist das geneigte Dach des „Geschichtshauses Vegesack“ einen roten Farbton auf. Mit dieser Festsetzung werden blaue oder grüne Dächer vermieden, die sich negativ auf das Ortsbild auswirken würden.

Des Weiteren werden Regelungen zur Gestaltung von Werbeanlagen in den Urbanen Gebieten und dem sonstigen Sondergebiet getroffen. Die Anzahl der Werbeanlagen und ihre Gestaltung führen zu einer Beeinträchtigung des Fassadenbildes und in der Gesamtheit zu einer Störung des Ortsbildes. Vor diesem Hintergrund wird ein Regelungsbedarf gesehen, um zum einen die Anzahl der Werbeanlagen zu begrenzen und zum anderen ihre Gestaltung zu regeln. Von Bedeutung ist, dass sich die Werbeanlagen der Fassadengestaltung des Gebäudes unterordnen. Um die Anzahl der Werbeanlagen zu reduzieren wird festgesetzt, dass die Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind, das heißt, dass Fremdwerbeanlagen ausgeschlossen sind.

C 8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Lärmimmissionen

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Friedrich-Klippert-Straße sowie der Vegesacker Bahnhof und der Busbahnhof. Das Plangebiet inklusive des verbleibenden Teils des Einkaufszentrums (Bauteil D) werden über die Straße „Zum alten Speicher“ erschlossen. Die von diesen Straßen sowie den geplanten und bestehenden Stellplatz- bzw. Parkplatzanlagen ausgehenden Lärmimmissionen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Die Beurteilung der Lärmimmissionen aus Verkehrslärm erfolgt auf der Grundlage DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ in Verbindung mit dem Beiblatt 1. In der DIN 18005 werden Orientierungswerte für die einzelnen Gebietskategorien genannt, von denen im Rahmen der Abwägung auch abgewichen werden kann. Zusätzlich können im Rahmen der Abwägung die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV-Verkehrslärmschutzverordnung herangezogen werden.

Für die neue Gebietskategorie „Urbane Gebiete“ werden weder in der DIN 18005, Teil 1 Orientierungswerte noch in der 16. BImSchV Immissionsgrenzwerte genannt. In der Abwägung werden die Orientierungswerte zwischen MI-Gebieten (tags 60 dB(A)/nachts 50 dB(A)) und MK (tags 65 dB(A)/nachts 55 dB(A)) und die Immissionsgrenzwerte für MK- und MI-Gebiete (tags 64 dB(A)/nachts 59 dB(A)) herangezogen

Die Lärmkarte für die Stadtgemeinde Bremen zeigt bei einer 24 stündigen Betrachtung des Verkehrs im Kreuzungsbereich Friedrich-Klippert-Straße/Zum Alten Speicher Beurteilungspegel von über 60 dB(A) im nördlichen Plangebiet sowie Beurteilungspegel von über 60 dB(A) entlang der Straße „Zum Alten Speicher“.

Bei der Betrachtung der nächtlichen Beurteilungspegel im nördlichen Plangebiet und entlang der Straße „Zum Alten Speicher“ liegen diese bei über 50 dB(A).



Abbildung 6: Lärmkarten für das Plangebiet mit Beurteilungspegel für 24 Stunden Verkehr und Verkehr Nacht (Quelle: Freie Hansestadt Bremen, <http://gdi1.geo.bremen.de/api/laerm>)

Im Rahmen der 1. Änderung soll das Wohnen aufgrund der Lärmimmissionen, die vom Straßenverkehrslärm ausgehen, in den Erdgeschossen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen ausgeschlossen werden. Im Norden des Plangebietes wird im Baufeld 1, das am nächsten am Kreuzungsbereich Friedrich-Klippert-Straße/Zum Alten Speicher liegt, eine Wohnnutzung nur zu einem geringen Anteil in den oberen Geschossen planungsrechtlich zugelassen. Eine Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern in Richtung des Kreuzungsbereichs wird ausgeschlossen. Zum Schutz der Wohnbevölkerung vor Lärmimmissionen werden zusätzlich die Lärmfestsetzungen aus der Verwaltungsvereinbarung Lärm, die zwischen dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz geschlossen worden ist, in die 1. Änderung übernommen.

Die Orientierungswerte tags und nachts der DIN 18005 Teil 1 sowie die Immissionsgrenzwerte tags und nachts der 16. BImSchV, die zwischen MI und MK-Gebieten liegen, werden im restlichen Plangebiet eingehalten.

Im Rahmen der 1. Änderung ist weiterhin Rücksicht zu nehmen auf die südlich des zukünftigen sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum“ angrenzende Wohnbebauung (Wohnanlage „Vier Deichgrafen“) an der Lesum, für die im Ursprungsbebauungsplan ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt worden ist. Der Ursprungsbebauungsplan trifft bereits lärmtechnische Festsetzungen zum Schutz dieses allgemeinen Wohngebietes.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Weser in einer Entfernung von rund 400 m befindet sich mit der Schiffswerft Abeking & Rasmussen eine weitere Lärmquelle mit möglichen Auswirkungen auf das Plangebiet. Diese wurde im Rahmen der 1. Änderung in einer schalltechnischen Stellungnahme des Lärmgutachters acouplan GmbH untersucht. Die Stellungnahme kommt zum Ergebnis, dass es nicht zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung in dem neuen Stadtquartier kommen wird. Die abgeschätzten Teilbeurteilungspegel der Werft liegen mit 52,7 dB(A) tags unter dem Immissionsrichtwert der TA-Lärm von 63 dB(A) für Urbane Gebiete und mit 39,3 dB(A) nachts unter den Richtwerten der TA-Lärm von 45 dB(A) für Urbane Gebiete.

In der Änderungsgenehmigung des staatlichen Gewerbeaufsichtsamtes Oldenburg für die Schiffswerft ist festgehalten, dass an den Immissionsorten kurzzeitige Geräuschspitzen die zulässigen Werte einzuhalten haben. Nach gutachterlicher Einschätzung gilt dies auch für das geplante Urbane Gebiet MU1.

Es sind gesunde Wohnverhältnisse in dem geplanten Stadtquartier möglich. Weitere Details sind der schalltechnischen Stellungnahme zu entnehmen.

In den Urbanen Gebieten MU 2 bis MU 6 finden sich derzeit keine Wohnnutzungen. Das Wohnen ist im MU 2 bis MU 6 ausgeschlossen, da diese in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach dem Wasserhaushaltsgesetz liegen.

Altlasten und Kennzeichnungen

In dem Plangebiet befinden sich Altlastenflächen, die aus der industriellen Nutzung des Plangebietes resultieren. Im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans wurden die Altlasten untersucht. Die **Kennzeichnungen** der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, werden in der 1. Änderung aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Ebenso wurden die Regelungen bezüglich des Schutzes vor den kontaminierten Böden teilweise übernommen und in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde angepasst. Die durch Dicht- und Spundwände gesicherten und eingekapselten kontaminierten Böden werden durch die 1. Änderung nicht berührt. Zum Umgang mit den vorhandenen Dicht- und Spundwänden sowie den sonstigen Sicherungseinrichtungen erfolgte ein Hinweis in der Planurkunde.

Die folgende Begründung zur Altlastenthematik orientiert sich an dem Begründungstext des Ursprungsbebauungsplans; deren Aussagen haben weitgehend weiterhin Bestand und werden lediglich an wenigen Stellen aktualisiert und an die heutigen Erkenntnisse angepasst:

Der gesamte Geltungsbereich wurde in der Vergangenheit industriell und gewerblich genutzt. In den zurückliegenden 100 Jahren waren auf dem Gelände u. a. Betriebe mit Schiffbau, Fischfang und Fischverarbeitung sowie der Herstellung von Steingut beschäftigt. Die Anfänge des Schiffbaus am Vegesacker Hafen führen auf das 17. Jahrhundert zurück. Im Zusammenhang mit diesen Nutzungen wurde die flache Wesermarsch vor dem Grohner Geestrücken mehrfach aufgehöhht. In den Auffüllungen und im Boden wurden erhöhte Schadstoffgehalte festgestellt.

Im Zentrum des Planungsgebietes ist das Erdreich großflächig mit Öl verunreinigt. Innerhalb dieses besonders gekennzeichneten Bereichs sind eine Reihe von Vorkehrungen gegen die von den Kontaminationen ausgehenden Gefahren in der Vergangenheit vorgenommen und als Schutzmaßnahmen aus dem Ursprungsbebauungsplan in die 1. Änderung aufgenommen worden.

Die Regelungen zur Gründung und Versickerung dienen dem Boden- und Gewässerschutz. Die Versickerung von Niederschlagswasser kann zu verstärktem Austrag gelöster Schadstoffe in die Lesum führen. Unangemessene Gründungen können zur Mobilisierung von Kohlenwasserstoffen führen, wodurch ein erhöhter Sicherungs- und Überwachungsaufwand sowie erhöhte Kosten entstehen würden.

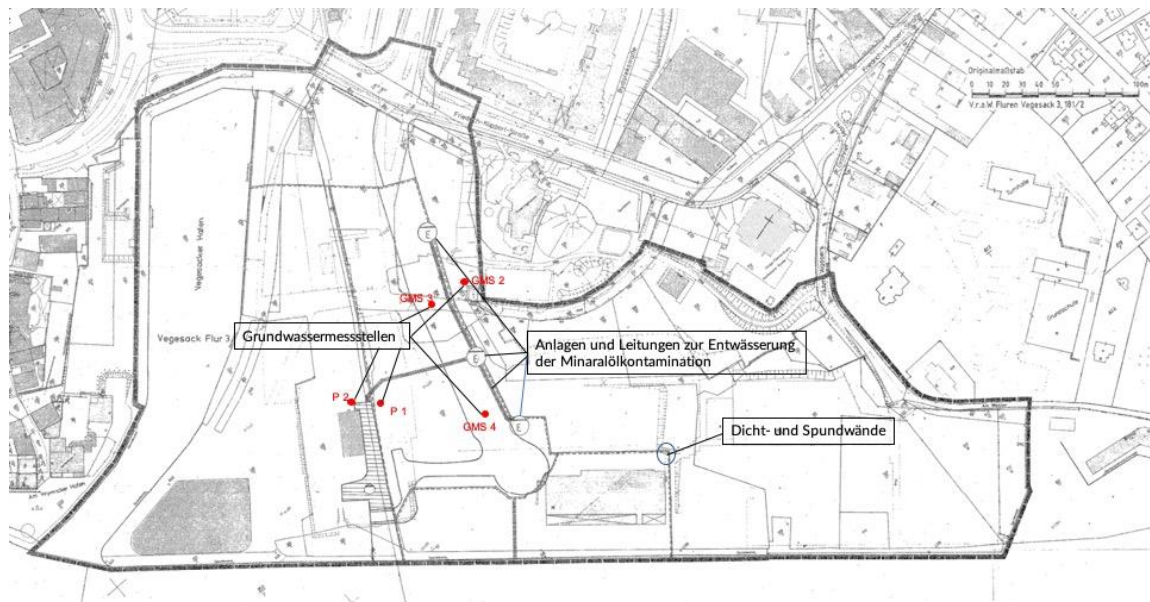


Abbildung 7: Beiblatt zum Ursprungsbebauungsplan 1218 – bearbeitet durch A+S

In einem Beiblatt zum Ursprungsbebauungsplan sind die Dicht- und Spundwände, die Anlagen und Leitungen zur Entwässerung der Mineralölkontamination dargestellt. Die

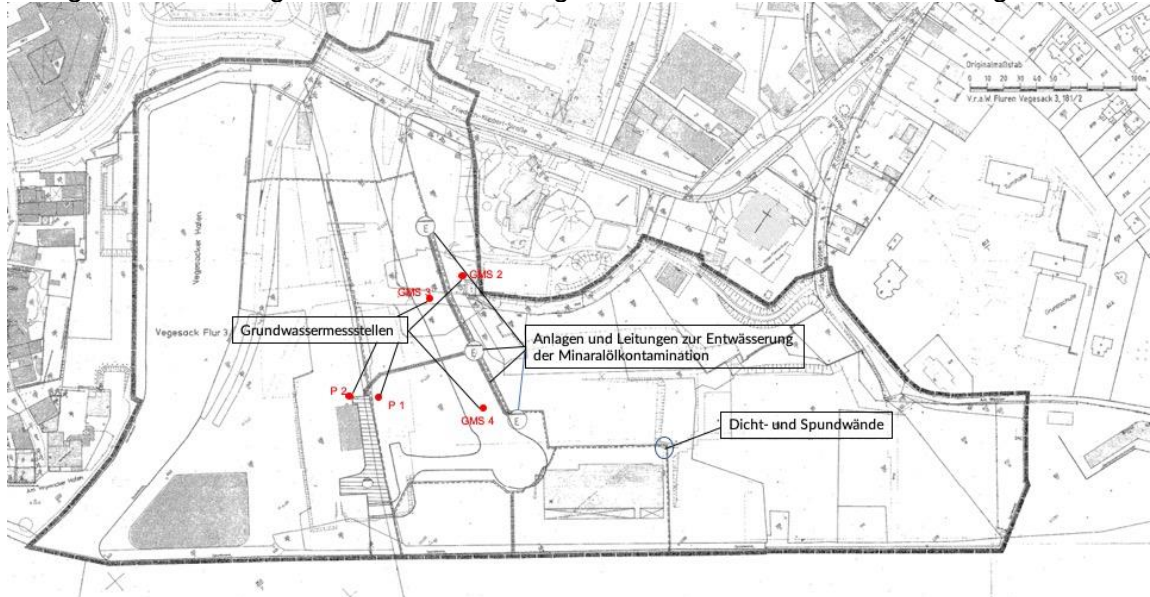


Abbildung 7 zeigt das Beiblatt. Auf der Darstellung wurden die Grundwassermessstellen, die sich im Plangebiet befinden, zusätzlich dargestellt. Die Hinweise auf dem Beiblatt zum Umgang mit den vorhandenen Leitungen, Anlagen und Dicht- und Spundwänden wurden in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

Die innerhalb der gekennzeichneten Fläche vorhandenen Dicht- und Spundwände und das Entwässerungssystem verhindern die Ausbreitung der eingekapselten Schadstoffe. Der Erhalt Ihrer Funktionsfähigkeit ist bei einer Bebauung sicherzustellen.

Grundwassermessstellen dienen der Überwachung der Grundwasserstände. Um das bestehende hydraulische Sicherungssystem mit seinen Anlagen zur Überwachung nicht zu stören, sollen keine weiteren Brunnen im Planbereich angelegt werden. Sie sind daher als Nebenanlagen im Geltungsbereich ausgeschlossen.

Das Wasserbecken vor dem Speichergebäude dient derzeit noch als Reinigungs- und Absetzanlage für die Niederschlagskanäle. Zusätzlich übernimmt das Abwasserbehandlungsbecken auch Funktionen zur Entwässerung der eingekapselten Kontaminationen. Zukünftig soll nicht mehr das Abwasserbehandlungsbecken, sondern eine noch zu er-

richtende technische Anlage diese Funktion übernehmen, um das Abwasserbehandlungsbecken in ein einfaches Wasserbecken als planerisches Gestaltungselement überführen zu können. Vor diesem Hintergrund wird in der 1. Änderung die ursprüngliche Festsetzung Fläche für die Abwasserbeseitigung mit Bezeichnung „Abwasserbehandlungsbecken“ in eine Wasserfläche geändert.

Bei der Gestaltung des Lesumufer am Liegeplatz des Schulschiffs wurden hydraulische Elemente (wasserundurchlässiges Deckwerk, Rigole mit Entwässerungskappen sowie eine Ableitmöglichkeit des ggf. kohlenwasserstoffhaltigen Wassers in die Schmutzwasserkanalisation) errichtet, die auch für die Sicherung des Kohlenwasserstoffschadens genutzt werden. Auch außerhalb der gesondert gekennzeichneten Fläche sind erhöhte Schadstoffgehalte im Boden nicht auszuschließen. Die Untersuchungen ergaben u. a. kritische Werte für polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe und Schwermetalle.

Von wesentlicher Bedeutung ist, dass im Rahmen der Errichtung des neuen Stadtquartiers (Baufeld B) nicht in den kontaminierten Boden eingegriffen wird. Im Baufeld C wird allerdings zur Umsetzung des Projektes nachgegründet werden müssen. Es ist erforderlich, dass während der Bauarbeiten ein Bodengutachter die Erdarbeiten begleitet und dass die Gründungen so erfolgen, dass keine Verlagerung bzw. Mobilisierung von Schadstoffen entsteht (möglich wären z.B. Flachgründungen oder geeignete Verdrängungspfähle). Hierzu erfolgt ein Hinweis in der 1. Änderung.

Für den gesicherten Bereich wird ein dauerhaftes Monitoring durchgeführt, das die technische Überwachung und Wartung der Sicherungseinrichtungen sowie die gutachterliche Begleitung umfasst. Baumaßnahmen in der gesondert gekennzeichneten Fläche sind im Vorfeld mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen, damit die Sicherungseinrichtungen ausreichend berücksichtigt werden.

C 9 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalschutz

Im Plangeltungsbereich der 1. Änderung befindet sich ein unter Denkmalschutz stehender Speicher der ehemaligen Lange-Werft. Der Denkmalschutzstatus wurde nachrichtlich in die 1. Änderung übernommen.

Gegenüber dem historischen Speicher soll ein 2 bzw. 9-geschossiges Gebäude, das sogenannte „Logger- und Packhaus“ entstehen. Das westliche 2-geschossige „Loggerhaus“ vermittelt baulich zwischen dem „Packhaus“ und dem historischen Speicher. Das Pack- und Loggerhaus bildet zusammen mit dem Kopfbau an der Kreuzung Auftakt und Endpunkt des Quartiers und ist Teil der architektonisch abgestimmt entwickelten und materialisierten Gebäudegruppe.

Der denkmalgeschützte Speicher selbst, der über weite Teile seiner Bestandszeit als Funktionsgebäude eingebaut und kaum wahrnehmbar war, bleibt weiterhin freigestellt und bekommt im Vergleich zu der als denkmalverträglich erachteten städtebaulichen Figur des bisherigen Haven Höövts einen ihn umgebenden, raumbildenden Rahmen aus giebelständigen neuen Quartiershäusern hinter der zukünftigen Deichlinie, deren Fassadengestaltung aus den historischen Backsteinbauten und der alten Hafenummauer abgeleitet wurde. Der freistehende alte Speicher mit vorgelagerter großer Platzfläche markiert somit den Abschluss bzw. den Beginn der Maritimen Meile, die sich über die Hafenbrücke nach Alt-Vegesack fortsetzt. Die quartiersinterne Erschließung des neuen Stadtquartiers führt auf den denkmalgeschützten Speicher zu, formuliert aber bewusst keine dem Stadtgrundriss Vegesacks fremde Axialität ein. Die Sichtbeziehung entlang der Straße „Zum Alten Speicher“ bildet dementsprechend einen weiteren Ausblick nach historischem Vorbild auf das Schulschiff Deutschland. Insgesamt ergibt sich daraus ein respektvoller Umgang mit dem denkmalgeschützten Bestandsgebäude sowie der Umgebung, die durch die Höhenentwicklung der neugeplanten Gebäude nicht beeinträchtigt wird.

Hochwasserschutz

Der südwestliche Teil des Plangebiets liegt in einem Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)⁹ und in einem festgesetzten hochwassergefährdeten Gebiet gemäß der Hochwassergebietsverordnung Weser – Weser-HwGebV¹⁰, die im September 2017 in Kraft getreten ist. Das festgesetzte hochwassergefährdete Gebiet sowie die bestehende Hochwasserschutzlinie werden gemäß dem § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 Baugesetzbuch die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen. Nach dem § 78 Abs. 3 WHG hat die Gemeinde in „... festgesetzten Überschwemmungsgebieten (...) bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 30 Absatz 1 und 2 oder § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.“

Im § 4 der HwGEbV „Ver- und Gebote“ wird auf den § 78 Absatz 1 – 4 verwiesen, in dem die Nichtzulässigkeit und die ausnahmsweise Zulässigkeit von baulichen Anlagen in den Überschwemmungsgebieten geregelt wird.

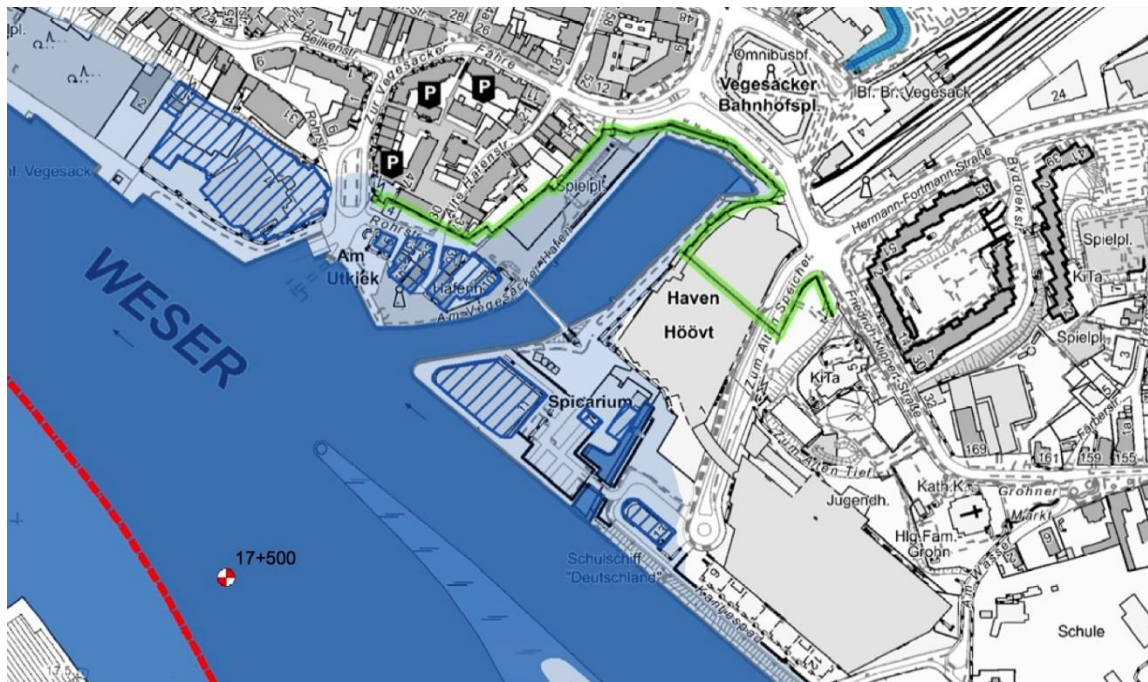


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Lageplan „Überschwemmungsgebiet der Lesum im Bereich der Stadtgemeinde Bremen, (Quelle: Freie Hansestadt Bremen, SUBV, Referat 32 Wasserwirtschaft/Hochwasserschutz Stand:22.01.2018)

⁹ § 76 Abs.1 WHG: „Überschwemmungsgebiete sind Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern und sonstige Gebiete, die bei Hochwasser eines oberirdischen Gewässers überschwemmt oder durchflossen oder die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden. Dies gilt nicht für Gebiete, die überwiegend von den Gezeiten beeinflusst sind, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist“.

¹⁰ Verordnung über hochwassergefährdete Gebiete im tidebeeinflussten Einzugsbereich der Weser, der Lesum und der Ochtum in der Stadtgemeinde Bremen (Hochwassergebietsverordnung Weser – Weser-HwGebV)

Innerhalb des festgesetzten hochwassergefährdeten Bereiches befinden sich Sonderflächen im Sinne des § 5 Weser-HwGebV. Demnach sind Sonderflächen höher gelegene Gebiete, die durchgehend auf mindestens NHN + 6,20 m liegen oder durch wasserrechtlich genehmigte private Hochwasserschutzanlagen (Schutzstandard mindestens NHN + 6,20 m) geschützt sind. Es handelt sich insbesondere um die bebauten Hafen- und Gewerbegebiete. Die Sonderflächen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. In der Abbildung 8 sind das Überschwemmungsgebiet sowie die Sonderflächen (blau schraffierte Flächen) im Plangeltungsbereich der 1. Änderung dargestellt.

Auf der Grundlage des Generalplanes Küstenschutz erfolgen derzeit durch den Bremischen Deichverband am rechten Weserufer die Planungen zur Erhöhung der bestehenden Hochwasserschutzanlagen entlang der Lesum und der Weser. Diese Planungen werden im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 berücksichtigt. Auf der Grundlage der Vorplanung des Deichverbandes zum parallel laufenden Planfeststellungsverfahren wird die zukünftige Hochwasserschutzlinie zusätzlich nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Beiderseits der geplanten Hochwasserschutzlinie wird ein fünf Meter breiter Streifen als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Dieser Streifen hat die Funktion eines Deichverteidigungsweges und kann sowohl der Allgemeinheit zugänglich bleiben als auch als Rettungsweg zugunsten der Feuerwehr genutzt werden.

Hinweise

Baum- und Artenschutz

Die Baumschutzverordnung ist ebenfalls zu berücksichtigen und es erfolgt ein Hinweis hierauf auf der Planzeichnung.

Die artenschutzrechtlichen Belange sollen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes durch den artenschutzrechtlichen Hinweis ausreichend Berücksichtigung finden. Es sind die Fällfristen gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Wasserfassungsanlage Vegesack (Schutzzone III eines zukünftigen Wasserschutzgebietes). Hierauf erfolgt ein Hinweis auf der Planzeichnung.

Kampfmittel

Da das Vorhandensein von Kampfmittel nicht ganz ausgeschlossen werden kann, erfolgt hierzu ein Hinweis in der 1. Änderung.

Bodendenkmalschutz

Des Weiteren erfolgt ein Hinweis auf mögliche archäologische Funde. Im Plangebiet ist das Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen nicht auszuschließen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

Bodenschutz

Aufgrund der Bodenkontaminationen erfolgt ein Hinweis, dass während der Aushub- und Baumaßnahmen ein Bodengutachter die Arbeiten begleiten muss, für den Fall, dass ggf. in die kontaminierten Böden eingegriffen wird. Des Weiteren wird davon hingewiesen, dass Baumaßnahmen in den gekennzeichneten Flächen mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen sind.

Im Bebauungsplan befinden sich Dicht- und Spundwände sowie notwendige Anlagen und Leitungen zur Entwässerung der Mineralölkontamination sowie Grundwassermessstellen. Die Dicht- und Spundwände verhindern den Austausch des Grundwassers zwischen den kontaminierten Bereichen und den unbelasteten Flächen. Bei Baumaßnahmen sind

diese Dicht- und Spundwände zu berücksichtigen. In der 1. Änderung erfolgt hierzu ein Hinweis.

C 10 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der im Plangebiet bereits bestehenden Nutzungen sind die Bestandgebäude an die bestehende Ver- und Entsorgung innerhalb der Straße „Zum Alten Speicher“ angeschlossen. Da diese Straße bislang noch nicht öffentlich gewidmet wurde, müssen auch die innerhalb der Straße liegenden bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen noch endgültig hergestellt und der Stadtgemeinde übergeben werden. Entsprechende Abstimmungen wurden bereits geführt und sind fristgebunden im Laufe des weiteren Verfahrens abzuschließen. Für die Leitungsträger wurde ein Leitungsrecht im MU 1 festgesetzt.

Das anfallende Schmutzwasser kann ohne Einschränkung in das vorhandene Schmutzwasserkanalnetz eingeleitet werden. Das anfallende Niederschlagswasser kann in das Niederschlagswasserkanalnetz eingeleitet werden. Die Dimensionen der Rohrleitungen sind bereits auf den geplanten Versiegelungsgrad ausgelegt.

Das Niederschlagswasser soll nicht mehr in das Wasserbecken vor dem historischen Speichergebäude eingeleitet, sondern dessen Ableitung neu konzipiert werden. Im Ursprungsbebauungsplan war dieses Wasserbecken als Fläche für die Abwasserbeseitigung „Abwasserbehandlungsbecken“ für die kontaminierten Bodenbereiche festgesetzt worden. Das öffentliche Entwässerungsnetz für Niederschlagswasser erfordert ein solches Abwasserbehandlungsbecken nicht, so dass das Wasserbecken in der 1. Änderung als Wasserfläche „Alter Auekanal“ festgesetzt wird.

Zukünftig soll für das Niederschlagswasser eine Einleitung in die Weser genutzt werden.

Durch die neu geplante bzw. festgesetzte Hochwasserschutzlinie entstehen diverse Deichkreuzungen mit dem vorhandenen öffentlichen Kanalnetz. Kanalanlagen, die aufgrund der Neuausrichtung der Baufelder B und C nicht mehr benötigt werden; werden zurückgebaut. Deichkreuzungen sind auf ein Minimum zu reduzieren. Für alle zukünftig benötigten Deichkreuzungen sind entsprechende Deichkreuzungsgenehmigungen einzuholen und die Bestandsleitungen sind auf eine doppelte Deichsicherheit aufzurüsten.

Die Abfallbeseitigung ist konventionell, im Bereich des MU 1 mit Durchfahrt eines Müllfahrzeuges durch die geplante private Anliegerstraße, geplant. Die Müllbehälter sollen größtenteils in den Gebäuden untergebracht werden. Am Abfuhrtag werden diese an die private Erschließungsstraße bzw. an die öffentliche Straße gestellt. Hierfür sind im Rahmen der nachfolgenden Projektplanung entsprechenden Flächen vorzusehen.

Im Rahmen des Mobilitätskonzeptes wird auch die Zugänglichkeit und Befahrbarkeit durch Feuerwehrfahrzeuge geprüft. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und der privaten Erschließungswege sind die Platzbedarfe ausreichend.

C11 Kampfmittel

Die bisherige Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln ergeben. Es erfolgt in der Planurkunde der 1. Änderung ein Hinweis, dass nicht immer auszuschließen ist, dass Einzelfunde auftreten können.

D Umweltbericht

D 1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet blickt auf eine über 100 Jahre alte Nutzungsgeschichte zurück. Es handelt sich um ein ehemaliges Werft- und Industriegelände, das intensiv vom Menschen genutzt worden ist. Das Gebiet ist heute fast vollständig bebaut bzw. versiegelt.

Ziel des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Neuordnung des Areals um das ehemalige Einkaufszentrum „Haven Höövt“. Der südwestlich angrenzende Bereich bis zur Lesum wird aufgrund des planungsrechtlichen Erfordernisses zur Regelung der Einzelhandelsnutzung in den Änderungsbereich einbezogen. Das Plangebiet ist bisher durch die zwei großen Gebäudekomplexe des Einkaufszentrums geprägt.

Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung ist geplant, den nördlichen Gebäudekomplex (Bauteil B) bis zum Erdgeschossboden abzureißen und stattdessen ein nutzungsgemischtes Quartier mit hohem Wohnanteil zu errichten. Grundlage der Neuordnung bildet das Ergebnis des vorab durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbes, den das Büro Wirth Architekten aus Bremen gewonnen hat. Der zweite Gebäudekomplex an der Lesum (Bauteil D) wird derzeit umgebaut und soll weiterhin als Einkaufszentrum genutzt werden.

Um die Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen urbanen Stadtquartieres zu schaffen, wird im Rahmen der 1. Änderung als Art der baulichen Nutzung ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Zur langfristigen Sicherung des verbleibenden Einkaufszentrums wird ein sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum“ (SO) auf der Grundlage des § 11 BauNVO festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Geschossigkeiten, Gebäudehöhen und der Grundflächenzahl wird das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt. Die Festlegung von Baugrenzen definiert die zulässigen überbaubaren Flächen. Die Grundflächenzahl wird im Rahmen der 1. Änderung aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Die Durchlässigkeit des Gebietes wird durch die Festsetzung von Gehrechten für die Allgemeinheit gesichert.

Ziel des Bebauungsplanes ist die *Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Rahmen einer Neustrukturierung und Revitalisierung des Haven Höövt-Areals* und der südlich angrenzenden Areale *unter Berücksichtigung folgender Rahmenbedingungen:*

- Berücksichtigung der Belange des Generalplanes Küstenschutz, d.h. Herstellung eines öffentlichen Hochwasserschutzes (HWS) in Übernahme und Erhaltung des privaten HWS-Bestandes
- Städtebauliche Neuordnung der Baufelder B + C einschließlich des Umfeldes auf Grundlage des Ergebnisses eines vorausgelaufenen konkurrierenden Verfahrens zur Entwurfsqualifizierung
- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum unter anteiliger Berücksichtigung der örtlichen Wohnraumförderung
- Konzentration und nachhaltige Sicherung der Einzelhandelsnutzung mit breitem Sortimentsangebot im Bauteil D unter Beibehaltung der Obergrenze von max. 11.500 qm Verkaufsfläche und Nachweis der Verträglichkeit innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Vegesack, der Zentren innerhalb Bremen-Nord sowie der Umlandzentren
- Qualifizierte Prüfung und Entwicklung der umgebenden öffentlichen Raumgestaltung
- o Sicherung der Planungsziele und einer zeitlich-qualitativ integralen Entwicklung mittels eines städtebaulichen Vertrages mit der Eigentümerin/Investorin.

Insgesamt soll durch die Neustrukturierung die Ortsmitte von Vegesack wieder an Attraktivität gewinnen und die Versorgungslage für die Bewohner der Umgebung für die Zukunft gesichert werden.

Mit der 1. Änderung wird kein zusätzlicher Bedarf an Boden generiert, sondern der bereits versiegelte und genutzte Boden neu bebaut. Die Flächen im Plangebiet werden wiedergenutzt.

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

D 2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten, in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Baugesetzbuch (BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von neuen Flächen sollte durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen und von Nachverdichtung verringert werden.

Diese Zielsetzungen des Baugesetzbuches werden im Rahmen der 1. Änderung berücksichtigt.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die Vorgaben des §50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden bei der Aufstellung der 1. Änderung berücksichtigt.

Landschaftsprogramm Bremen 2015 (Lapro 2015)

Das Landschaftsprogramm Bremen wurde 2015 von der Bürgerschaft beschlossen. Das Landschaftsprogramm ist wie folgt aufgebaut:

- *„Beschreibung des vorhandenen und zu erwartenden Zustands von Natur und Landschaft,*
- *qualitative Bewertung von Funktionen und Ökosystemleistungen sowie der Beeinträchtigungen und Gefährdungen von Natur und Landschaft,*
- *Darstellung der für den Planungsraum konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege,*
- *Darstellung der Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele für die biologische Vielfalt, die nachhaltige Nutzbarkeit der natürlichen Ressourcen und den Erholungswert der Landschaft und der Freiräume in der Stadt.“¹¹*

Die Aussagen, Ziele und Maßnahmen des Landschaftsprogramms sind bei der Aufstellung der 1. Änderung zu berücksichtigen. Das Landschaftsprogramm formuliert für das Plangebiet keine gesonderten Ziele oder Maßnahmenkonzepte.

In der Textkarte 2.2-1 „Aktuelle Flächennutzung / Biotopstruktur“ des Lapro 2015 entspricht das Plangebiet der Kategorie „Gebäude und befestigte Flächen“ und in der Karte A „Arten, Biotope -Bestand, Bewertung und Konfliktanalyse“ wird es als „Fläche mit sehr hohem Versiegelungsgrad (über 80%)“ ausgewiesen.

Im Plan1 „Ziel- und Maßnahmenkonzept“ wird das Plangebiet dem **Bereich allgemeiner Bedeutung** zugeordnet und auf der Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Kategorie *Zentrumsbebauung, Gemeinbedarf und Sonderbauflächen mit gewerblichem Schwerpunkt* zugeordnet.

¹¹ Landschaftsprogramm Bremen 2015, Teil Stadtgemeinde Bremen, Textband, Seite 12

„In den Bereichen allgemeiner Bedeutung gilt zunächst die Zielkategorie UN (Umweltgerechte Nutzung). Die gemäß dem Flächennutzungsplan zulässigen Nutzungen genießen grundsätzlich Vorrang, sollen aber umweltgerecht, d. h. auch unter Berücksichtigung der allgemeinen Ziele des Landschaftsprogramms erfolgen. Diese allgemeinen Ziele sind textlich in Kapitel 4.4.29 den jeweiligen Naturräumen und Siedlungsstrukturtypen zugeordnet. Durch deren Darstellung in Plan 1 lassen sich die Ziele auch räumlich grob zuordnen“.¹²

Diese Ziele lassen sich im Rahmen der 1. Änderung aufgrund der bestehenden kontaminierten Böden nicht vollständig umsetzen. Maßnahmen zur Verbesserung der Grüngestaltung im Plangebietes werden im Umweltbericht dargelegt.

In der Textkarte 5.3-1 „Hinweise für die Bauleitplanung“ wird entlang der Lesum bis in den Plangeltungsbereich hinein auf den Erhalt und die Entwicklung überörtlicher Grünverbindungen hingewiesen.

Natura 2000 – Gebiete und weitere Naturschutzgebiete

Südlich an das Plangebiet grenzt das FFH-Gebiet „Weser zwischen Ochtummündung und Rehum“ (DE 2817-370) an. Die 1. Änderung überplant ein bereits bebautes und versiegeltes Gebiet. Durch die 1. Änderung werden keine Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes erwartet.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Lesum liegt das Naturschutzgebiet „Werderland“. Die Zielsetzungen der Naturschutzgebietsverordnung werden durch die 1. Änderung nicht beeinträchtigt.

D 3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

D 3.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft) sowie Auswirkungen auf Landschaftsbild und Erholungsfunktion einschließlich Vermeidung und Ausgleich

Biotoptypen/Pflanzen

Beim Plangebiet handelt es sich um einen Siedlungsbereich, der fast vollständig bebaut und überformt ist. Die ökologische Wertigkeit ist als gering zu bezeichnen. Es sind keine Biotopstrukturen vorhanden, die beeinträchtigt werden könnten. In der Karte A „Arten und Biotope-Bestand, Bewertung und Konfliktanalyse“ des Landschaftsprogramms Bremen ist das Plangebiet als Fläche mit sehr hohem Versiegelungsgrad (über 80%) gekennzeichnet¹³.

Im Plangebiet befinden sich nur wenige Bäume sowie Gehölze, diese sollen allerdings im Rahmen der 1. Änderung erhalten bleiben. Die Festsetzung aller Bestandbäume ist aber hinsichtlich einer gewünschten Neugestaltung der als öffentlich festgesetzten Flächen nicht sinnvoll. Im Bereich der geplanten öffentlichen Hochwasserschutzwand sollen innerhalb der Fußgängerzone Vormauerungen, möglichst als offene Pflanzbeete, eine Auflockerung der steinernen Gestaltung im Vorfeld der Deichlinie bewirken.

Einige Teilbereiche der Dächer des heutigen Einkaufszentrums sind begrünt. Diese Dachbegrünung wird durch eine Erhaltungsfestsetzung langfristig gesichert.

Vorkommen gefährdeter Tierarten

Aufgrund der langjährigen anthropogenen Nutzung des Plangebietes werden keine Tierlebensräume beeinträchtigt. Auch das Vorkommen gefährdeter Arten ist vor diesem Hintergrund nicht zu vermuten.

¹² Landschaftsprogramm Bremen 2015, Teil Stadtgemeinde Bremen, Textband, Seite 226

¹³ Vgl. Landschaftsprogramm Bremen 2015, Karte A Arten und Biotope,

Es finden sich im Plangebiet Vögel des Siedlungsbereiches, die nur während der Bauphase eine Beeinträchtigung erfahren. Sie können jedoch auf die öffentlichen Grünflächen in der Umgebung (sogenannte „Oase“ an der Friedrich-Klippert-Straße) ausweichen.

Durch die 1. Änderung kommt es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung gefährdeter Tierarten.

Boden und Fläche

Die Böden des Plangebiets wurden bereits Jahrzehnte lang als Werft- und Industriestandort genutzt. Im Laufe der Zeit wurde das Gelände aus Gründen des Hochwasserschutzes zudem immer weiter aufgehöhht. Vor diesem Hintergrund sind keine naturnahen oder natürlichen Böden mehr vorhanden.

Die Auffüllungen weisen eine Mächtigkeit von mehreren Metern auf. Diese bestehen gemäß eines Bodengutachtens, das in früheren Jahren erstellt worden ist, vorwiegend aus Sand¹⁴. Unter den Auffüllungen stehen Ton-, Torf- und Sandschichten an und ab einer Tiefe von 2 m – 7 m unter Normal Null befindet sich eine Schicht aus Lauenburger Ton.

Die Böden im Plangebiet sind fast vollständig bebaut und versiegelt. Eine Teilfläche inmitten des Plangebietes liegt brach. In der *Karte B Boden und Relief des Landschaftsprogrammes Bremen* ist das Plangebiet als *Fläche mit sehr hoher Versiegelung* gekennzeichnet. Gemäß der Karte B verläuft durch das Plangebiet die Geestkante.

Aufgrund der industriellen und gewerblichen Nutzung des Plangebietes wurden im Rahmen der Erstellung des Ursprungsbebauungsplanes 1218 Bodenuntersuchungen durchgeführt. Gemäß der Begründung des Ursprungsbebauungsplan wurden in den Auffüllungen im Plangebiet erhöhte Schadstoffgehalte festgestellt.

Im Plangebiet befinden sich ein Bereich, in dem das Erdreich mit Öl (hohe Kohlenwasserstoffkonzentrationen) verunreinigt ist. Im Zuge der Neubebauung des ehemaligen Werft- und Industriestandortes und dem Bau des Einkaufszentrums „Haven Hööv“ wurden umfassende Maßnahmen ergriffen, um eine weitergehende Kontamination der umgebenden Bodenbereiche zu verhindern. So wurden Dicht- und Spundwände eingebracht, die den kontaminierten Bereich einkapseln. Neben diesem stark kontaminierten Bereich, finden sich vor allem in den Auffüllungen geringer belastete Böden.

Der kontaminierte Bereich wird durch das Referat 24, Bodenschutz, beim SUBV beobachtet. So finden sich im Plangebiet Grundwassermessstellen, die dauerhaft eine mögliche Kontamination des Grundwassers untersuchen.

Der Ursprungsbebauungsplan 1218 sowie das dazugehörige Beiblatt haben zum Umgang mit den kontaminierten Flächen entsprechende Maßnahmen getroffen. Diese Maßnahmen werden in die 1. Änderung übernommen.

Der bisher zulässige Versiegelungsgrad wird in der 1. Änderung übernommen. Eine Entsiegelung von Böden ist aufgrund der vorhandenen Bodenkontaminationen kaum möglich und auch nicht vorgesehen. Das Potenzial der Wiedernutzbarmachung soll dementsprechend möglichst effizient aufgegriffen werden, um auf der Fläche ein nutzungsgerichtetes Quartier zu errichten.

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass nicht in die kontaminierten Bodenbereiche eingegriffen wird. Der Bodenaushub ist durch Bodengutachter zu begleiten. Entsprechende Hinweise sind in die Planzeichnung aufgenommen.

Mit der 1. Änderung werden keine neuen Flächen in Anspruch genommen, sondern Flächen, die seit Jahrzehnten vom Menschen genutzt wurden, wiedergenutzt.

¹⁴ vgl. Limnologisches Institut Dr. Nowak: Gutachten über die Schadstoffbelastung auf dem Gelände der Lürssen-Werft in Bremen-Vegesack, 1989, S. 5

Wasser

Südlich des Plangebietes fließen die Lesum und die Weser. Im Plangebiet selbst befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer mehr. Die vor der industriellen Entwicklung durch das Plangebiet verlaufende Schönebecker Aue fließt heute im nördlichen Plangebiet in das Vegesacker Hafenbecken. Für die Verbesserung der Fischwanderungen wurde als Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 1218 eine Fischtreppe errichtet und eine Tag/Nacht-gesteuerte Beleuchtung in dem rund 120 m langen Tunnel unterhalb des Bahnhofsvorplatzes installiert¹⁵. Eine Renaturierung des Aue-Verlaufs im Plangebiet ist aufgrund der Tiefenlage der Aue und der Kontaminationen weder möglich noch sinnvoll.

Der hohe Versiegelungsgrad des Plangebietes kann und soll aufgrund der Prioritätensetzung der Planungsziele im Zuge der 1. Änderung nicht reduziert werden. Mit der 1. Änderung bietet sich die Möglichkeit einer städtebaulich sinnvollen Wiedernutzbarmachung eines innerstädtischen Areals. Die gewünschte städtebauliche Zielsetzung dieser städtebaulichen Neuordnung und Aufwertung des Areals kann auch unter Berücksichtigung der Bodenkontamination nur bestmöglich umgesetzt werden, wenn an der bisherigen hohen Versiegelung festgehalten wird.

Es kommt somit im Großteil des Plangebietes weiterhin kaum zu einer wesentlichen Grundwasserneubildung. Für eine Fläche im Osten des Plangebietes an der Straße Kantjespad, wird im Rahmen der 1. Änderung die Festsetzung „Private Parkanlage“ aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Diese wird auch zukünftig nicht versiegelt.

Im Plangebiet befindet sich eine Abwasserbehandlungsanlage, die bisher die belasteten Abwässer aus den kontaminierten Bereichen aufnimmt und über einen Ölabscheider in die Weser leitet. Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes ist auch eine Neukonzeption der Abwasserbehandlung geplant. Weitere Details werden im weiteren Verfahren geklärt. In der 1. Änderung wird das bisher festgesetzte Abwasserbehandlungsbecken in eine Wasserfläche geändert. Mit der Festsetzung einer Wasserfläche wird langfristig die Neukonzeption der Abwasserbehandlung planungsrechtlich vorbereitet und gesichert.

Insgesamt sind durch die 1. Änderung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Klima/Luft

Mit der 1. Änderung wird sich an der heutigen Situation des Mikroklimas nichts Wesentliches verändern. Das Plangebiet weist weiterhin einen hohen Versiegelungsgrad auf. Zur Verbesserung der Grünstruktur des Gebietes sind mögliche Pflanzbeete an der geplanten Hochwasserschutzmauer in der Projektierung. In der *Karte D Klima/Luft des Landschaftsprogramms Bremen 2015* wird die bioklimatische Situation des Plangebietes mit weniger günstig bewertet. Es kommt vor allem in den warmen Sommermonaten zu einer Überwärmung des Plangebietes. Die angrenzende Wasserfläche der Weser und der Lesum sowie die südlich angrenzende offene Landschaft ermöglichen eine Luftzirkulation, die entlastend auf das Mikroklima wirkt.

Für den Oberlauf der Schönebecker Aue nördlich des Vegesacker Bahnhofes ist in der *Karte D Klima/Luft des Landschaftsprogramms eine Kaltluftströmung mit übergeordneter Bedeutung* ausgewiesen. Durch die 1. Änderung wird diese Kaltluftleitbahn nicht beeinträchtigt.

Es ist geplant, die größeren Bestandsbäume weitestgehend zu erhalten. Diese Bäume setzen kleine Auflockerungspunkte ins Quartier und tragen ein wenig zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei. Im Rahmen einer Neugestaltung der öffentlichen Freiflächen sollten zusätzliche Standorte für Baumanpflanzungen Berücksichtigung finden. Diese

¹⁵ vgl. <https://www.bremer-schweiz.de/themen/geestrandbaeche/schoenebecker-aue/>, abgerufen am 16.10.2018

können im Rahmen der Bauleitplanung zugunsten einer späteren Gestaltungsplanung noch nicht detailliert festgesetzt werden.

Insgesamt kommt es durch die 1. Änderung nicht zu erheblichen Auswirkungen oder Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima.

Ortsbild- und Landschaftsbild, Erholungsfunktion

Das Orts- und Landschaftsbild des Plangebietes hat sich in den letzten Jahrzehnten erheblich verändert. Es hat sich von einem Werft- und Industriestandort in ein Wohn-, Einkaufs-, Verwaltungs- und Freizeitstandort gewandelt.

Das Gebiet wurde jahrelang durch die zwei sehr dominanten Gebäudekomplexe des Einkaufszentrums und die Verbindungsbrücke zwischen den beiden Gebäuden geprägt. Insgesamt wirkt die bestehende, massige Bebauung maßstabssprengend. Auch wenn durch die Neuentwicklung des Einkaufszentrums Haven Hööv't und der baulichen Entwicklung des Werftenstandortes in den 2000er Jahren das Ziel einer Öffnung in Richtung der Weser verfolgt wurde, wirkt die Bebauung des Einkaufszentrums eher wie eine Barriere zwischen der Weser/Lesum, dem Vegesacker Hafen und der sie umgebenden Bebauung.

Weitere prägende Elemente des Plangebietes sind das historische Hafenbecken des Vegesacker Hafens, das als das älteste künstliche Hafenbecken Deutschlands gilt, der historische und unter Denkmalschutz stehende Speicher der ehemaligen Lange-Werft sowie das Segelschulschiff Deutschland, das südlich des Plangebietes seinen Liegeplatz hat. Durch eine nachrichtliche Übernahme wird der Denkmalschutzstatus des Speichers im Rahmen der 1. Änderung berücksichtigt und mit einem angemessenen Abstand der neu geplanten Bebauung zum Speicher gewürdigt.

Beim Plangebiet handelt es sich gemäß dem Landschaftsprogramm Bremen um eine erlebbare Randsituation an der Weser („Stadt am Fluss). Diese erlebbare Randsituation soll durch die 1. Änderung stärker als bisher berücksichtigt und ausgebaut werden.

Mit der 1. Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um an dem Standort ein kleinteiliges Quartier zu errichten, das in Anlehnung an die Stadt- und Baustruktur Vegesacks Motive der historischen Stadt wiederaufleben lässt. Das Quartier wird sich stärker in Richtung des Vegesacker Hafenbeckens öffnen und die Zugänge aus Norden und Osten in Richtung der Weser und des Vegesacker Hafens werden verbessert. Das Wasser wird schon von Weitem erlebbar sein. Durch die angestrebten Festsetzungen, ergänzt durch weitergehende vertragliche Regelungen soll die Idee und Qualität eines stadtbildverträglichen Quartiers am Alten Speicher gesichert werden. Grundlage ist ein im Wettbewerbswege ermittelter, städtebaulicher Entwurf, der die Entwicklung mehrerer Baublöcke in gestalterisch enger Verwandtschaft verfolgt.

Durch die Hinwendung zum Wasser und die bessere Zugänglichkeit wird die Erholungsfunktion, die durch die besondere Lage gegeben ist, verbessert. Die Promenade entlang des Vegesacker Hafenbeckens sowie die Wegeverbindung entlang der Lesum, die schon im Ursprungsbebauungsplan als öffentliche Wegeflächen ausgewiesen waren, werden in Rahmen der 1. Änderung übernommen und weiterbestehen.

Somit wird die im Plan 2 des Landschaftsprogramms Bremen 2015 formulierte Zielrichtung, die ortsteilübergreifenden Grünverbindungen und Erholungswege zu sichern und zu pflegen, berücksichtigt. Auf Grund der verbesserten Durchgängigkeit, die durch das neue Quartier geschaffen wird, kann zukünftig auch die im Plan 2 dargestellte Grünverbindung entlang der Schönebecker Aue nördlich des Bahnhofsvorplatzes besser erreicht werden.

Insgesamt kommt es durch die 1. Änderung zu einer Verbesserung des Ortsbildes und der Erholungsfunktion.

Eingriffsvermeidung und -minderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 wird im Sinne des §1a BauGB aufgestellt, wonach mit „... *Grund und Boden ... sparsam und schonend umgegangen werden (soll)*;

dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sind...“.

Seit über hundert Jahren werden die Flächen anthropogen genutzt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes besteht die Chance, diese Flächen zu revitalisieren und städtebaulich neu zu ordnen. Des Weiteren kann die bestehende Ver- und Entsorgungsinfrastruktur weitestgehend genutzt werden.

Es entstehen dort Nutzungen, die durch die Nähe zum Bahnhof Vegesack und die innerstädtische Lage sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden sind. Die 1. Änderung ist ein Beitrag zur Deckung des hohen Bedarfs an Wohnraum in der Freien Hansestadt Bremen ohne auf offene und/oder landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich zurückgreifen zu müssen. Aufgrund des geplanten Urbanen Baugebietes MU kann außerdem eine innerstädtische Nutzungsdichte vorbereitet werden.

Aufgrund der heute schon vorhandenen städtebaulichen Versiegelung und Dichte erfolgt durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes kein Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB. Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt heute bereits eine vollständige Versiegelung der bisher festgesetzten Kerngebiete mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 1,0 zu.

Im Rahmen der 1. Änderung wird ein Teil des bestehenden Baumbestands zum Erhalt festgesetzt. Vor allem bezüglich einer gewünschten Neugestaltung der öffentlichen Freiflächen sollen Spielräume offengehalten werden, so dass nicht alle derzeitigen Baumstandorte eine zwingende Erhaltung erfahren.

Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte „Private Parkanlage“ an der Straße Kantjespad wird in der 1. Änderung übernommen. Die wenigen vorhandenen Grünstrukturen werden somit langfristig gesichert und geben Ankerpunkte für eine neue Gestaltung der öffentlichen Räume, und stützen zunächst die bestehenden kleinklimatischen Verhältnisse.

Kompensationsbestimmungen (Ausgleich)

Im Zuge der Verwirklichung der 1. Änderung kommt es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der oben genannten Schutzgüter, da das Plangebiet bereits ein fast komplett überformtes Stadtgebiet ist. Die 1. Änderung übernimmt die zulässige Versiegelung aus dem Ursprungsbebauungsplan. Die Schutzgüter Pflanzen und Tiere werden auch nicht erheblich beeinträchtigt. Ein Teil der vorhandenen Baumstrukturen wird im Rahmen der 1. Änderung zum Erhalt festgesetzt. Eine im Ursprungsbebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkfläche“ festgesetzte Fläche wird in der 1. Änderung übernommen und bleibt somit weiterhin frei von einer Bebauung.

Das Orts- und Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion werden im Rahmen der 1. Änderung verbessert.

Es kommt durch die 1. Änderung nicht zu einem Eingriff in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und in der Folge sind Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Im Ursprungsbebauungsplan wurden folgende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt:

- Herstellung einer öffentlichen Grünanlage südlich der Friedrich-Klippert-Straße und Begrünung der Fassade des Einkaufszentrums in Richtung der nördlich angrenzenden Grünanlage
- Pflanzen von Straßenbäume in der Straße „Zum alten Speicher.“
- Dachbegrünung

Die öffentliche Grünfläche ist in Form der sogenannten „Oase“ hergestellt worden. Die nördliche Fassade in Richtung der öffentlichen Grünfläche wurde in Form einer Hecken-

und Sträucherstruktur begrünt und wird im Rahmen der 1. Änderung zum Erhalt festgesetzt. Die Straßenbäume wurden entlang der Straße „Zum alten Speicher“ ebenfalls gepflanzt und werden im Zuge der 1. Änderung zum Erhalt festgesetzt.

Die Kompensation in Form einer Dachbegrünung wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in die Herstellung einer Fischtreppe mit Tunnelbeleuchtung zwischen dem Hafenbecken und dem Aue-Zulauf im Bereich des Vegesacker Bahnhofs geändert. Mit dieser naturschutzfachlichen Kompensationsmaßnahme sollte die Schönebecker Aue aufgewertet und der Lebensraum für Fische verbessert werden. Die Fischtreppe wurde bereits umgesetzt. Ein Teil der Dachbegrünung wurde jedoch auf dem Dach des Bauteiles D umgesetzt (Gebäudeteil, das derzeit umgebaut wird und als Einkaufszentrum erhalten bleibt). Im Rahmen der 1. Änderung wird die Dachbegrünung zum Erhalt festgesetzt.

D 3.2 Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Friedrich-Klippert-Straße sowie der Vegesacker Bahnhof und der Busbahnhof. Der verbleibende Teil des Einkaufszentrums (Bauteil D) sowie das Plangebiet werden über die Straße „Zum alten Speicher“ erschlossen. Die von diesen Straßen sowie den geplanten und bestehenden Stellplatz- bzw. Parkplatzanlagen ausgehenden Lärmimmissionen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

Die Beurteilung der Lärmimmissionen aus Verkehrslärm erfolgt auf der Grundlage DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ in Verbindung mit dem Beiblatt 1. In der DIN 18005 werden Orientierungswerte für die einzelnen Gebietskategorien genannt, von denen im Rahmen der Abwägung auch abgewichen werden kann.

Zusätzlich können im Rahmen der Abwägung die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV-Verkehrslärmschutzverordnung herangezogen werden.

Für die neue Gebietskategorie „Urbane Gebiete“ werden weder in der DIN 18005, Teil 1 Orientierungswerte noch in der 16. BImSchV Immissionsgrenzwerte genannt. In der Abwägung werden die Orientierungswerte zwischen MI-Gebieten (tags 60 dB(A)/nachts 50 dB(A)) und MK (tags 65 dB(A)/nachts 55 dB(A)) und die Immissionsgrenzwerte für MK- und MI-Gebiete (tags 64 dB(A)/nachts 59 dB(A)) herangezogen

Die Lärmkarte für die Stadtgemeinde Bremen zeigt bei einer 24 stündigen Betrachtung des Verkehrs im Kreuzungsbereich Friedrich-Klippert-Straße/Zum Alten Speicher Beurteilungspegel von über 60 dB(A) im nördlichen Plangebiet sowie Beurteilungspegel von über 60 dB(A) entlang der Straße „Zum Alten Speicher“.

Bei der Betrachtung der nächtlichen Beurteilungspegel im nördlichen Plangebiet und entlang der Straße „Zum Alten Speicher“ liegen diese bei über 50 dB(A).

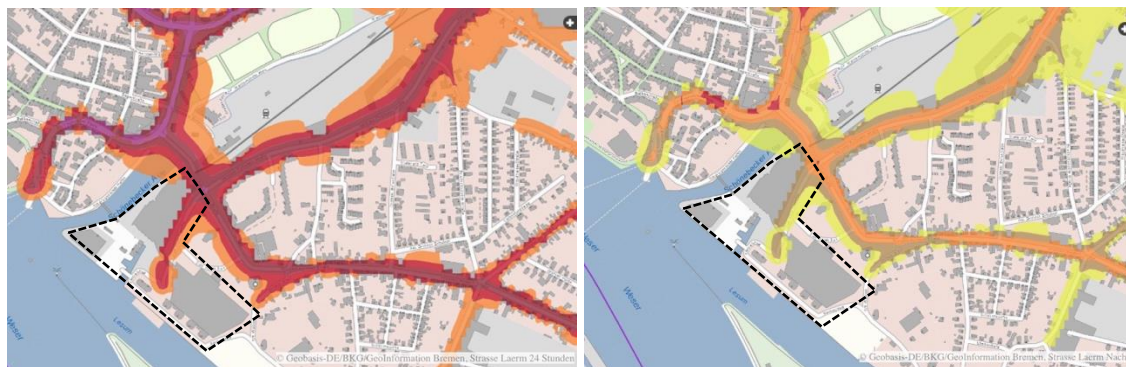


Abbildung 9: Lärmkarten für das Plangebiet mit Beurteilungspegel für 24 Stunden Verkehr und Verkehr Nacht (Quelle: Freie Hansestadt Bremen, 2018, <http://gdi1.geo.bremen.de/api/laerm>)

Im Rahmen der 1. Änderung soll das Wohnen aufgrund der Lärmimmissionen, die vom Straßenverkehrslärm ausgehen, in den Erdgeschossen entlang der Straßen ausgeschlossen werden. Im Norden des Plangebietes ist im Baufeld 1, das am nächsten am

Kreuzungsbereich Friedrich-Klippert-Straße/Zum Alten Speicher liegt, eine Wohnnutzung nur zu einem geringen Anteil in den oberen Geschossen möglich, aber in der aktuellen städtebaulichen Realisierungskonzeption nicht vorgesehen

Die Orientierungswerte tags und nachts der DIN 18005 Teil 1 sowie die Immissionsgrenzwerte tags und nachts der 16. BImSchV, die zwischen MI und MK-Gebieten liegen, werden im restlichen Plangebiet eingehalten.

Im Rahmen der 1. Änderung ist weiterhin Rücksicht zu nehmen auf die südlich des zukünftigen sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum“ angrenzende Wohnbebauung (Wohnanlage „Vier Deichgrafen“) an der Lesum, für die im Ursprungsbebauungsplan ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt worden ist. Der Ursprungsbebauungsplan trifft bereits lärmtechnische Festsetzungen zum Schutz des allgemeinen Wohngebietes.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Weser in einer Entfernung von rund 400 m befindet sich mit der Schiffswerft Abeking & Rasmussen eine weitere Lärmquelle mit möglichen Auswirkungen auf das Plangebiet. Diese wurden im Rahmen der 1. Änderung in einer schalltechnischen Stellungnahme untersucht. Der Gutachter kommt zum Ergebnis, dass es nicht zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung in dem neuen Wohnquartier (Urbanes Gebiet MU 1) kommen wird. Die abgeschätzten Teilbeurteilungspegel der Werft liegen mit 52,7 db(A) tags unter dem Immissionsrichtwert der TA-Lärm von 63 dB(A) und mit 39,3 dB(A) nachts unter den Richtwerten der TA-Lärm von 45 dB(A). Es sind gesunde Wohnverhältnisse in dem geplanten Stadtquartier möglich. Weitere Details sind der schalltechnischen Stellungnahme zu entnehmen.

In den restlichen Urbanen Gebieten (MU 2 bis MU 5) befinden sich derzeit keine Wohnbebauung. Diese Urbanen Gebiete liegen in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. In diesem ist das Wohnen grundsätzlich nicht möglich. In der 1. Änderung wird in diesen Urbanen Gebieten das Wohnen ausgeschlossen.

Zum Schutz der Wohnbevölkerung vor Lärmimmissionen werden die Lärmfestsetzungen aus der Verwaltungsvereinbarung Lärm, die zwischen dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz geschlossen worden ist, in die 1. Änderung übernommen.

Während der Abriss- und der Bauphase ist darauf zu achten, dass die Bewohner und Arbeitnehmer im Plangebiet und im Umfeld vor Staub und Lärm geschützt werden. Die entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

D 3.3 Auswirkungen durch Altlasten

Wie bereits beim Schutzgut Boden dargelegt, ist der Boden im Gebiet gering bis stark kontaminiert. Der ölverunreinigte Bereich ist durch Dicht- und Spundwände abgedichtet, so dass eine Belastung des Grundwassers und der umgebenden Bodenbereiche ausgeschlossen ist.

Für den gesicherten Bereich wird ein dauerhaftes Monitoring durchgeführt, das die technische Überwachung und Wartung der Sicherungseinrichtungen sowie die gutachterliche Begleitung umfasst. Baumaßnahmen in der gesondert gekennzeichneten Fläche sind im Vorfeld mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen, damit die Sicherungseinrichtungen ausreichend berücksichtigt werden.

Die stark sowie die geringer kontaminierten Bereiche werden in der 1. Änderung als „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet. Die Hinweise und die Anforderungen an den Umgang mit den Kontaminationen aus dem Ursprungsbebauungsplan sind in die 1. Änderung eingeflossen. Die Bauarbeiten müssen durch einen Bodengutachter begleitet werden.

D 3.4 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befindet sich ein ehemaliger Speicher der Lange-Werft aus dem 19. Jahrhundert, der unter Denkmalschutz steht. Im Rahmen der 1. Änderung findet eine nachrichtliche Übernahme des Denkmalschutzstatus statt. Die Neubebauung hält einen ausreichenden Abstand zum Speicher ein, um dessen Wirkung nicht zu beeinträchtigen.

Gegenüber dem historischen Speicher soll ein 2 bzw. 9-geschossiges Gebäude, das sogenannte „Logger- und Packhaus“ entstehen. Das westliche 2-geschossige „Loggerhaus“ vermittelt architektonisch zwischen dem „Packhaus“ und dem historischen Speicher.

Der denkmalgeschützte Speicher selbst, der über weite Teile seiner Bestandszeit als Funktionsgebäude eingebaut und kaum wahrnehmbar war, bleibt weiterhin freigestellt und bekommt im Vergleich zu der als denkmalverträglich erachteten städtebaulichen Figur des bisherigen Haven Höövten einen ihn umgebenden, raumbildenden Rahmen aus den giebelständigen neuen Quartiershäusern, deren Fassadengestaltung aus den historischen Backsteinbauten und der alten Hafenummauer abgeleitet wurde. Der freistehende alte Speicher mit vorgelagerter großer Platzfläche markiert somit den Abschluss bzw. den Beginn der Maritimen Meile, die sich über die Hafenbrücke nach Alt Vegesack fortsetzt. Die quartiersinterne Erschließung des neuen Stadtquartiers führt auf den denkmalgeschützten Speicher zu, formuliert aber bewusst keine dem Stadtgrundriss Vegesacks fremde Axialität ein. Die Sichtbeziehungen entlang der Straße „Zum Alten Speicher“ bildet dementsprechend einen weiteren Ausblick nach Vorbild der Vegesacker Sichtachsen auf das Schulschiff Deutschland. Insgesamt ergibt sich daraus ein respektvoller Umgang mit dem denkmalgeschützten Bestandsgebäude sowie der Umgebung, die durch die Höhenentwicklung der neugeplanten Gebäude nicht beeinträchtigt wird.

D 3.5 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Aufgrund der Tatsache, dass es durch die 1. Änderung nicht zu erheblichen Auswirkungen auf die oben beschriebenen Schutzgüter kommen wird, kommt es ebenfalls nicht zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

D 3.6 Auswirkungen durch Unfälle und Katastrophen

Durch die 1. Änderung werden keine Vorhaben vorbereitet, die zu schweren Unfällen führen können. In den Urbanen Gebieten und im sonstigen Sondergebiet wird eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel und Kultur entstehen.

Einige Bereiche des Plangebietes (MU 2 bis MU 6) befinden sich in einem Überschwemmungsgebiet, so dass bei Sturmfluten dieser Bereich überschwemmt wird. Vor diesem Hintergrund wurde das Wohnen in diesen Bereichen ausgeschlossen. Die Bestandsgebäude sind durch bauliche Maßnahmen vor Hochwasser geschützt. Im Überschwemmungsgebiet wird lediglich im MU 5 eine Erweiterungsoption des bestehenden Verwaltungssitzes der Firma Lürssen durch die Festsetzung eines großen Baufensters ermöglicht. Das Baufenster wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Die zukünftige Bebauung muss hochwasserangepasst sein und den Anforderungen des § 78 des Wasserhaushaltsgesetzes entsprechen.

D 4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) und anderweitige Planungsmöglichkeiten.

Die 1. Änderung dient u. a. der Neuordnung eines im heutigen Zuschnitt nicht mehr funktionierenden Einzelhandelsstandortes. Es bietet sich die Chance in diesem Bereich ein Nutzungsgemischtes Quartier mit einem hohen Wohnanteil zu entwickeln. Es entsteht ein mit dem öffentlichen Nahverkehr sehr gut zu erreichender Standort. Die 1. Änderung trägt zur Belebung und zur Attraktivität des Areals bei und stärkt insgesamt die Ortsmitte von Vegesack.

Die „Nullvariante“ hätte zufolge, dass sich an dem heutigen Bebauungszustand nichts verändern würde und die zwei z.T. leergezogenen Gebäudekomplexe des Einkaufszentrums weiterhin das Gebiet prägen und die angrenzende Umgebung vom Wasser abschotten würden.

Es bestand keine Alternative zur städtebaulichen Neuordnung des Areals. Hätte sich kein Investor zur Revitalisierung des Areals gefunden, so wäre langfristig in sehr zentraler Lage ein städtebaulicher Missstand in Form des geschlossenen bzw. untergenutzten Einkaufszentrums verfestigt worden, dessen negative Auswirkungen sich auch auf das Umfeld erstreckt hätten.

Als Grundlage für die Entwicklung des urbanen Stadtquartieres (MU 1) wurde ein städtebaulicher Wettbewerb ausgelobt und durchgeführt. Es wurden somit mehrere Alternativen für die Entwicklung des Gebietes vorgelegt und diskutiert.

D 5 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde auf das vorhandene Altlastengutachten aus dem Ursprungsbebauungsplan zurückgegriffen. Des Weiteren sind die Aussagen aus dem Umweltbericht des Ursprungsbebauungsplanes eingeflossen. Aktuelle Aussagen zu den Schutzgütern wurden u. a. aus dem Landschaftsprogramm Bremen 2015 übernommen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde eine schalltechnische Stellungnahme erstellt.

D 6 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel ist es, nicht vorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die zuständigen Fachbehörden erhebliche, nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen erkannt werden und evtl. notwendig werdende Gegenmaßnahmen eingeleitet werden können.

Im Plangebiet findet vor dem Hintergrund der vorhandenen Bodenkontamination eine dauerhafte Untersuchung des Grundwassers statt.

D 7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans 1218 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung des Haven Höövt Areals geschaffen.

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut und versiegelt. Die 1. Änderung übernimmt die Versiegelungsquote aus der Ursprungsbebauungsplanung, um in einem sehr städtisch geprägten Bereich ein nutzungsgemischtes Quartier entwickeln und das vorhandenen Innenentwicklungspotential best möglich nutzen zu können. Die 1. Änderung hat keine erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Ein Eingriff im Sinne des 1a Abs. 3 BauGB findet durch die 1. Änderung nicht statt. Es ist kein Kompensationsbedarf festzustellen.

Die vorhandenen Bäume und Gehölzstrukturen im Plangebiet werden zum großen Teil zum Erhalt festgesetzt, somit langfristig gesichert und als Ankerpunkte für eine Neugestaltung der öffentlichen Flächen gesichert. Durch die städtebauliche Neuordnung wird eine Fläche sinnvoll wiedergenutzt und andere wertvolle Flächen im Außenbereich geschont.

D 8 Verwendete Literatur

- Gutachten über Schadstoffbelastungen auf dem Gelände der Lürssen-Werft in Bremen Vegesack, Limnologisches Institut Dr. Novak, 1989
- Altlastengutachten (Bestandsaufnahme „Haven Hööv“ 2011, Titel: „Ölkontamination mit Lage der Dichtwände, Entwässerungseinrichtungen und Schnittführung“ von Dr. Pirwitz, Umweltberatung) zum Ursprungsbebauungsplan
- Begründung zum Ursprungsbebauungsplan 1218, Freie Hansestadt Bremen
- Lärmkarten der Stadtgemeinde Bremen, Freie Hansestadt Bremen, 2018
- Landschaftsprogramm Bremen (Teil „Stadtgemeinde Bremen“), 2015
- Schalltechnische Stellungnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218, accouplan – Ingenieurbüro für Akustik, Schallschutz und Schwingungstechnik, Berlin, 28.11.2018

E Finanzielle Auswirkungen/Gender-Prüfung

Kosten der technischen Infrastruktur

Zum jetzigen Zeitpunkt können noch keine genauen Kostenangaben genannt werden. Diese werden im Laufe des weiteren Verfahrens ermittelt. Es sind jedoch bereits notwendige Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu erkennen. Der Betrachtungsraum bezieht sich dabei auch auf flankierende Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches. Ob dem Straßenbaulastträger ggf. Kosten im Rahmen einer Umsetzung der bauleitplanerischen Inhalte entstehen, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschließend geklärt werden.

Die genauen Kosten und Kostenanteile werden nach Fertigstellung der Verkehrsplanung bzw. der Maßnahmen für den Hochwasserschutz (Vorplanung zum Planfeststellungsverfahren) ermittelt und mit der Vorhabenträgerin verhandelt. Vor Satzungsbeschluss werden diese anteiligen Kostenübernahmen zwischen Vorhabenträgerin und Stadtgemeinde in einem städtebaulichen Vertrag verbindlich vereinbart und gesichert. Die detaillierten Regelungen zur Umsetzung der Verkehrs- bzw. Erschließungsplanung werden nachfolgend in einem Infrastrukturvertrag zu regeln sein.

Folgende Bereiche sind derzeit zu identifizieren:

- Öffentliche Straße „Zum Alten Speicher“

Die Nahversorgung Vegesacker Entwicklungsgesellschaft mbH als Eigentümerin und Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten für die Erschließungs- und Umbaumaßnahmen innerhalb der Straße „Zum Alten Speicher“, die aus der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 resultieren. Hierzu gehören insbesondere die Kanalbauarbeiten sowie die veränderte Verkehrsführung aufgrund der Anbindung der privaten Erschließungsstraße des neuen Stadtquartieres an die öffentlich geplanten Verkehrsflächen. Unberücksichtigt bleibt eine evtl. Aufnahme der Fahrrad-Premiumroute in der Straßenbauplanung sowie deren mögl. Umsetzung (Grundlage bildet die in Arbeit befindliche Verkehrssimulation incl. der weiterführenden Verkehrsplanung)

- Öffentlicher Knotenpunkt „Friedrich-Klippert-Straße“ / „Zum Alten Speicher“

Die Nahversorgung Vegesacker Entwicklungsgesellschaft mbH als Eigentümerin und Vorhabenträgerin übernimmt anteilig die Kosten der notwendigen Umbau- bzw. Anpassungsmaßnahmen, die sich aus der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 resultieren. Hierzu gehören insbesondere die Herstellung der Parkplätze für mehrere Einsatzfahrzeuge der Polizei sowie Maßnahmen zur Herstellung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes (Grundlage bildet die in Arbeit befindliche Verkehrssimulation incl. der weiterführenden Verkehrsplanung)

Kosten für den Hochwasserschutz

Die Kosten für die Ertüchtigung der vorhandenen, bislang privaten Hochwasserschutzwand im Rahmen der Umsetzung des Generalplanes Küstenschutz werden von der Stadtgemeinde Bremen getragen. Hierzu wird auf das in Vorbereitung befindliche diesbezügliche Planfeststellungsverfahren hingewiesen. Anteilige Kostenübernahmen der Vorhabenträgerin sind wie folgt erkennbar:

- Öffentlicher Deichverteidigungsweg (5m-Streifen landseitig der öffentlichen HWS-Wand)
Die Nahversorgung Vegesacker Entwicklungsgesellschaft mbH als Eigentümerin und Vorhabenträgerin übernimmt anteilige Kosten, wie z.B. für evtl. abweichenden Bodenaufbau (Grundlage bildet die Vorplanung bzw. das Planfeststellungsverfahren zum öffentlichen HWS)
- Öffentliche Flächen außendeichs der HWS-Wand
Die Nahversorgung Vegesacker Entwicklungsgesellschaft mbH als Eigentümerin und Vorhabenträgerin übernimmt anteilige Kosten, wie z.B. für vorgestellte Treppenanlagen, Vormauerungen für Pflanzbeete, etc. (Grundlage bildet die Vorplanung bzw. das Planfeststellungsverfahren zum öffentlichen HWS)

Gender-Prüfung

Die städtebauliche Neuordnung des Areals und die Entwicklung eines nutzungsgemischten Quartieres richtet sich gleichermaßen an Frauen und Männer.

Bremen,

Bauamt Bremen Nord

