

Mitteilung des Senats vom 28. August 2007

Bebauungsplan 2335 für ein Gebiet in Bremen-Handelshäfen zwischen Weser, Holz- und Fabrikenhafen, Eduard-Suling-Straße (einschließlich) und Am Winterhafen (Bearbeitungsstand: 17. April 2007)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2335 (Bearbeitungsstand: 17. April 2007) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 3. Mai 2007 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen datengeschützten Stellungnahmen einschließlich der hierzu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Bau und Verkehr enthalten sind. *)

Im Rahmen der Beschlussfassung zum Bebauungsplan 2335 hat der Senat der Freien Hansestadt Bremen den letzten Satz des vorletzten Absatzes unter „a) Berücksichtigung der Umweltbelange, Alternativenbetrachtung“ der zusammenfassenden Erklärung wie folgt neu gefasst:

„Art und Umfang der zu erwartenden Immissionen insbesondere aufgrund von Geräuschen und Gerüchen werden auch im Hinblick auf eine Wohnnutzung unter den im Bebauungsplan 2335 festgesetzten und in der Begründung näher erläuterten insbesondere gesundheitlichen Rahmenbedingungen als verträglich angesehen.“

Die vorgenannte Textergänzung ist in der der Mitteilung des Senats anliegenden zusammenfassenden Erklärung zum Bebauungsplan 2335 entsprechend berücksichtigt und weicht insofern von dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr (vergleiche Ziffer 8, 4. Absatz) ab.

Der Bericht der Deputation für Bau und Verkehr einschließlich Anlage zum Bericht sowie die nach dem Senatsbeschluss geänderte zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan 2335 wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr einschließlich Anlage zum Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2335 (Bearbeitungsstand: 17. April 2007) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und der durch Senatsbeschluss geänderten zusammenfassenden Erklärung zum Bebauungsplan zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Bebauungsplan 2335 für ein Gebiet in Bremen-Handelshäfen zwischen Weser, Holz- und Fabrikenhafen, Eduard-Suling-Straße (einschließlich) und Am Winterhafen (Bearbeitungsstand: 17. April 2007)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 2335 (Bearbeitungsstand: 17. April 2007) und die Begründung zum Bebauungsplan 2335 (Bearbeitungsstand: 17. April 2007) vor.

*) Die Anlage zu dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist nur den Abgeordneten der Stadtbürgerschaft zugänglich.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 3. Februar 2005 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum Bebauungsplan 2335 ist am 16. November 2006 vom Ortsamt West eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung der Öffentlichkeit ist von der Deputation für Bau und Verkehr vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

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

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 2335 wurde die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Dabei wurde der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB festgelegt.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4 a Abs. 2 BauGB).

5. Ergebnis der Trägerbeteiligung

5.1 Das Ortsamt West hat mit Schreiben vom 8. Februar 2007 Folgendes mitgeteilt:

„Die Mitglieder des Stadtteilbeirates Walle haben in öffentlicher Sitzung am 1. Februar 2007 den Bebauungsplan 2335 und auch die parallel einhergehende 79. Änderung der Flächennutzungsplanung diskutiert und beraten mit dem Ergebnis, dass nach einer ersten Sichtung der Hafenkante-Planungen ein Antrag formuliert wurde, der einvernehmlich in der Ortspolitik Walle Zustimmung fand.

Er fordert:

„Erhalt von Resten der alten Hafenmauer des Überseehafens.

Im Bereich des neuen Bebauungsplanes ‚Hafenkante‘ in der Überseestadt stehen noch Reste der alten Hafenmauer des Überseehafens beidseitig in Richtung Wendebecken. Eine Seite der Mauer besteht aus 100 Jahre alten Basaltsteinen (Bereich Hafenkante), die andere zum Schuppen 17 (Seite zum Holzhafen) ist etwas jünger, dafür aber mit Inschriften von ehemaligen Seeleuten und Schiffen versehen.

Da es den Überseehafen nicht mehr gibt, sind diese Mauerreste historische Erinnerungsstücke, die es aus Sicht der Waller Ortspolitik zu erhalten gilt.

Der Beirat Walle fordert die Überseestadt GmbH, den Bausenator und die Entwicklungsgesellschaft ‚Hafenkante‘ auf, die historischen Erinnerungsstücke in die Neuplanung des Gebiets zu integrieren. Denkbar wäre ein tiefer gelegener Grünzug entlang eines Teils der Mauer, da hier schon Wege mit Flora und Fauna entstanden sind. Denkbar wäre auch ein Teilstück der Mauer museal zu erhalten und mit einer entsprechenden Beschilderung zu versehen.’

Wir bitten schon jetzt, diese Forderung in die weiteren Planungs- und Entscheidungsprozesse einfließen zu lassen und die notwendigen Schritte einzuleiten.

Die abschließende Stellungnahme des Stadtteilbeirates Walle zu den beiden oben genannten Verfahren wird erst am 22. März 2007 möglich sein – es wird insoweit um Verlängerung des vorgegebenen Termins gebeten.“

Die Deputation für Bau und Verkehr gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Reste der alten Hafenumauer sind noch in Bereichen vorhanden, in denen wesentliche Aufhöhungen des Geländes und bauliche Nutzungen vorgesehen sind. Dies steht dem Erhalt von Mauerresten entgegen. In den als öffentliche Grünanlage ausgewiesenen Teilbereichen des Plangebietes, in denen ein Erhalt von Mauerresten denkbar wäre, sind die Mauerreste bereits entfernt. Es wird davon ausgegangen, dass der Erhalt von Mauerresten im Bereich des denkmalgeschützten Molenkopfes sowie außerhalb des Plangebietes im Bereich des Europahafens möglich ist.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu belassen.

In einem weiteren Schreiben des Ortsamtes West vom 19. Februar 2007 wurde Folgendes mitgeteilt:

„Die Mitglieder des Stadtteilbeirates Walle haben am 13. Februar 2007 eine erste Diskussion und Beratung über den zurzeit in öffentlicher Auslegung befindlichen Bebauungsplan 2335 – Hafenkante – vorgenommen und vorab zur öffentlichen Trägeranhörung am 22. März 2007 eine erste Stellungnahme einvernehmlich gefasst.

„Die im Bebauungsplan 2335 vorgesehene Möglichkeit, im Bereich Überseestadt/Hafenkante Wohnbebauung zu schaffen, wird vom Beirat Walle sehr begrüßt. Damit wird dem Wunsch des Beirates entsprochen, im Bremer Westen, Walle und die Überseestadt gemeinsam als attraktive Quartiere weiter zu entwickeln und eine tragfähige Nachbarschaft von Wohnen, Dienstleistungen, Gewerbe und auch erhaltenswertem ‚maritimen Erbe‘ zu ermöglichen.

Eine Überschreitung des Höchstmaßes für bauliche Anlagen von 26 Meter Höhe, wie im Bebauungsplan für die Fläche MI 4 vorgesehen, wird jedoch abgelehnt. Der Beirat tritt nachdrücklich dafür ein, dass der maritime Charakter des Gebietes ‚Hafenkante‘ erhalten bleibt und als Leitbild für die weitere städtebauliche Entwicklung dient.

Das bedeutet:

- Maximale Gebäudehöhen in Orientierung an der überwiegenden typischen Hafenumbauung (Speicher, Schuppen),
- klare Unterscheidung zu städtebaulichen Konzepten mit ‚innerstädtischer Hochhausbebauung‘ wie im Bereich Weserbahnhof geplant,
- Akzentuierung des Leuchtturms am Molenkopf als ortsprägendes Symbol ohne Überlagerung durch neue städtebauliche Landmarken.’

Wir bitten, diese erste Stellungnahme in das weitere Verfahren einfließen zu lassen.“

Die Deputation für Bau und Verkehr gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Die maximalen Bebauungshöhen, die im Plangebiet umgesetzt werden können, orientieren sich an den umliegenden bestehenden Speichern und Schuppen. Lediglich in einem kleinen Bereich (Teile des MI 4) ist eine Höhe von bis zu 85 Meter über NN umsetzbar. Zur Akzentuierung des Entwicklungsgebietes „Überseehafen“ ist an dieser stadträumlich bedeutenden Stelle eine Landmarke vorgesehen. Eventuelle negative Beeinträchtigungen des Stadtbildes sind damit nicht verbunden.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu belassen.

Mit Schreiben des Ortsamtes West vom 27. März 2007 wurde Folgendes mitgeteilt:

„Der Stadtteilbeirat Walle hat im Rahmen der Anhörung Träger öffentlicher Belange am 22. März 2007 eine öffentliche Sitzung durchgeführt, die von Waller Bürgern/-innen gut besucht war. Für die fachkompetente Begleitung dieser Sitzung durch die Stadtplanung, Herrn Drögmöller, und dem Büro GFL, Herrn Brendler, bedanken wir uns an dieser Stelle ausdrücklich.

Der Beirat Walle hat im Nachgang zu den bereits vorab mitgeteilten Beschlussslagen vom 8. und 19. Februar 2007 einen einvernehmlichen Beschlusssatz gefasst, den wir Ihnen hiermit übermitteln:

„Der Beirat hält den Bestandsschutz für lokale Gewerbebetriebe in dem Gebiet weiterhin für sehr wichtig und sieht diesen durch den Bebauungsplan und die dem zugrunde liegenden Gutachten gewährt.“

Wir bitten, diese Stellungnahme in das Abstimmungsverfahren einfließen zu lassen.“

Die Deputation für Bau und Verkehr gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Wie vom Beirat zutreffend festgestellt, ist der Bestandsschutz im Plangebiet und in der Nachbarschaft umfassend gewährleistet.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu belassen.

5.2 Die Handelskammer Bremen hat mit Schreiben vom 8. März 2007 Folgendes mitgeteilt:

„Die Handelskammer begrüßt, dass mit den vorliegenden Planentwürfen die planrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines ganzen Quartiers innerhalb der Überseestadt geschaffen werden sollen. Wir haben gleichzeitig zur Kenntnis genommen, dass die Stadt Bremen als ein wesentliches Planungsziel auch das Wohnen im Bereich der so genannten Hafenkante ermöglichen will.

Die erfolgreiche Erschließung und Vermarktung der Überseestadt ist ein bedeutender Baustein in der wirtschaftlichen Entwicklung Bremens. Die Überseestadt ist dabei als ein langfristiges Entwicklungsvorhaben zu betrachten, das hervorragende Chancen und Perspektiven bietet. Sie kann einen wichtigen Beitrag zur Erreichung der bremischen Sanierungs- und Stadtentwicklungsziele leisten, indem sie gesamtwirtschaftliches Wachstum unterstützt und die regionale Wirtschaftsstruktur stärkt. Die inzwischen sichtbare und erlebbare Umnutzung der ‚Alten Hafenreviere‘ rechts der Weser hat das Stadtbild im Bremer Westen nachhaltig verändert. Dadurch hat der Wirtschaftsstandort Bremen insgesamt deutlich an Profil und Ausstrahlung gewonnen. Für die weitere Entwicklung der Überseestadt kommt es darauf an, die Chancen der Adressbildung durch das Setzen neuer städtebaulicher Akzente zu nutzen.

Bei der inneren Entwicklung der Überseestadt sind die Interessen der über 300 ansässigen Betriebe sehr ernst zu nehmen und unbedingt zu berücksichtigen. Hinsichtlich möglicher Wohnnutzungen ist sehr genau zu prüfen, an welchen Standorten diese verträglich mit den anderen vorhandenen Nutzungsformen realisiert werden könnten. Im Gesamtkontext sollte die Überseestadt als moderner Gewerbe- und Dienstleistungsstandort beworben werden, dessen besondere Vorzüge in der guten Infrastruktur sowie der Nähe zu Wasser und Innenstadt liegen. Nach unserer Überzeugung muss daher auch der vorliegende Planentwurf sicherstellen, dass die Bestandsrechte und Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Industrie- und Gewerbebetriebe im Bereich des Holz- und Fabrikenhafens sowie des Großmarktes gewahrt bleiben. Insbesondere muss es diesen Betrieben im Zuge unternehmerischer Entwicklungsvorhaben vorurteilsfrei möglich sein, in räumlicher Nähe zu den vorhandenen Standorten, die aufgrund der vorhandenen Infrastrukturen ohne Alternative sind, selbst Grundstücke zu erwerben bzw. zu entwickeln.

Zu einem Bestandsschutz gehört nach Überzeugung der Handelskammer die besondere Würdigung nicht nur der Lärm-, sondern gerade auch der Geruchsimmissionen. Diese besitzen ein erhebliches Konfliktpotential, sind aber aufgrund der besonderen industriellen Prägung der Nachbarschaft unabwendbar. Es stellt sich die Frage, ob die Toleranzwerte für eine Geruchsbelastung im Plangebiet eine ausreichende Antwort auf dieses Konfliktpotential darstellen. Gegebenenfalls sollten diese Werte so erhöht werden, dass sie den berechtigten Interessen der benachbarten Industriebetriebe besser Rechnung tragen.

Die in den Gewerbegebieten des Planentwurfs vorgesehenen Gebäude für gewerbliche Nutzungen sollen ausdrücklich auch als Abschirmung möglicher Immissionsbelastungen durch die Industriebetriebe um den Holz- und Fabrikenhafen dienen. Um diese Funktion übernehmen zu können, muss aber sichergestellt sein, dass diese Baukörper auch tatsächlich errichtet werden. Geschieht dies nämlich nicht oder nur mit zeitlicher Verzögerung, so sind die Immissionsrechnungen Modelle ohne Wert.

Nach unserer Kenntnis haben sich die Anlieger des Holz- und Fabrikenhafens bzw. die Interessengemeinschaft mittelständischer Unternehmen in den stadtbremischen Häfen (ISH) mit einer eigenen Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf an das Bauressort gewandt.

Hinsichtlich des Großmarktes kommt es aus Sicht der Handelskammer auf die Sicherstellung an, dass sich dessen Nutzungsform mit den im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen verträgt. Insbesondere die Nutzung des Distributionsgebäudes der Atlanta AG in der Straße Am Winterhafen muss uneingeschränkt sichergestellt sein. In diesem Bereich wird das ganze Jahr über rund um die Uhr gearbeitet. Es finden in erheblichem Umfang Zu- und Auslieferungen per Lkw statt. Die vorgenannte Immobilie ist nur durch die Straße Am Winterhafen und die vorgesehene Grünfläche vom Plangebiet MI 1, in dem Wohnen zugelassen werden soll, getrennt. Abschirmende Gebäude, wie sie etwa in Richtung Eduard-Suling-Straße vorgesehen sind, sieht der Planentwurf in diesem Bereich nicht vor.

Die Entwicklungsgesellschaft Hafenkante GmbH & Co. KG wird ihre Belange ebenfalls mit einer eigenen Stellungnahme vortragen. Da es eine Reihe von Vorgesprächen mit dieser Investorengruppe gegeben hat, gehen wir davon aus, dass die entscheidenden planerischen Sachverhalte und Parameter mit den beteiligten Akteuren detailliert und im Konsens zu Ende besprochen wurden bzw. ein solcher Konsens im weiteren Verfahren hergestellt wird.

Aus Sicht der Handelskammer sollte der von der Entwicklungsgesellschaft Hafenkante eingebrachte Vorschlag eines Duldungsgebietes ernsthaft erwogen und auf geeignete Art planerisch festgeschrieben werden. Möglicherweise bietet sich die den B-Plan ergänzende Ausweisung des Plangebietes als Duldungsgebiet (mit Grundbucheintragung als beschränkt persönliche Dienstbarkeit) als Instrument für kostenverträgliche und konfliktfreie Lösungen an. Nach unserer Kenntnis könnte durch die Ausweisung eines solchen Duldungsgebietes (nach dem Beispiel der Hafencity Hamburg) für alle Beteiligten – also auch für diejenigen in benachbarten Gewerbearealen – eine hinreichende Rechtssicherheit erreicht werden.

Wir bitten Sie, unsere vorgenannten Anregungen und Bedenken im weiteren Planverfahren weitestgehend zu berücksichtigen.“

Die Deputation für Bau und Verkehr gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

- Zu Interessen des umgebenden Gewerbes – Schutzbedürftigkeit und Entwicklungsmöglichkeiten:

In den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wird durch die gewählte Nutzungszonierung, dem gewählten Erschließungskonzept und den Maßnahmen zum Immissionsschutz auf die Belange der umgebenden Gewerbe- und Industriebetriebe und des Großmarktes eingegangen und so deren Bestand gesichert, soweit dies durch die Festsetzungen im Planbereich möglich ist.

Die Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe innerhalb des Plangebietes ist durch die Planausweisung im Rahmen der gewählten Festsetzungen möglich.

- Zu Erhöhung der Toleranzwerte für eine Geruchsbelastung:

Die Festsetzung von „Toleranzwerten“ im Bebauungsplan ist planungsrechtlich nicht möglich. Im Rahmen der Planung wurde überprüft, inwieweit die zu erwartenden Geruchsbelastungen so erheblich sind, dass sie

einer Wohnnutzung im Rahmen von Mischgebieten unzutraglich sind. Dies ist bei den zugrundeliegenden Werten (bis maximal 0,13) nicht der Fall.

- Zu tatsächlicher Errichtung geplanter Gebäude:

Die Berücksichtigung der geplanten Bebauung und ihrer Abschirmwirkung bei der Prognose der Schallausbreitung ist sachgerecht und fachlich geboten. Darüber hinaus sind in den zu den Betrieben der Einwender ausgerichteten Teilen des Mischgebietes Wohnungen bzw. Aufenthaltsräume, insbesondere Schlafräume und Kinderzimmer, nicht zulässig. Daher ist nicht zu erwarten, dass auch bei einer nachfolgenden Realisierung der Bebauung der Gewerbegebiete unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnruhe nachts auftreten. Auch für die sonstigen Mischgebiete ist nicht zu erwarten, dass der Nachtwert von 55 dB(A) nachts langfristig signifikant überschritten wird. Selbst wenn vor vollständiger Realisierung der Baugebiete an einzelnen Stellen geringfügig höhere Werte als 55 dB(A) nachts vorkommen, sind dadurch gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt, zumal mit den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen die Innenraumpegel von 30 dB(A) gewährleistet sind.

- Zu Großmarkt:

Die Nutzung des Großmarktes sowie die ungehinderte Schallausbreitung über die festgesetzte Grünfläche wurden in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 2335 berücksichtigt. Negative Auswirkungen auf das Distributionsgebäude sind nicht zu erwarten.

- Zu Duldungsgebiet (Grundbucheintragung als beschränkt persönliche Dienstbarkeit):

Grundbuchrechtliche Sicherungen etwaiger Ansprüche sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Es kommt hinzu, dass ein Bebauungsplan die mit ihm verbundenen planerischen Konflikte selbst lösen oder zumindest sicherstellen muss, dass im Planvollzug eine Konfliktlösung möglich sein wird. Ein Verzicht auf nachbarliche Abwehransprüche stellt keine hinreichende städtebauliche Konfliktlösung dar. Es wäre lediglich das Ausblenden eines bestehenden Konflikts, das bauplanrechtlich dem Abwägungsgebot nicht genügen würde. Die im Rahmen des Planverfahrens angestellten Ermittlungen und die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung durch die Planfestsetzungen hinreichend Rechnung getragen wird. Dies bedeutet im Umkehrschluss zugleich, dass es für die Rechtmäßigkeit der Planung der Eintragung etwaiger Dienstbarkeiten nicht bedarf, zumal diese, wie angesprochen, keinen hinreichenden Beitrag zur Lösung etwaiger Probleme planerischer Konflikte leisten könnten.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu belassen.

- 5.3 Die swb Netze GmbH & Co. KG hat mit Schreiben vom 2. März 2007 Folgendes mitgeteilt:

„Mit Schreiben vom 1. März 2007 hatten wir irrtümlich mitgeteilt, dass unsererseits keine Bedenken bestehen. Seitens unseres Bereichs Netzplanung/Engineering bestehen jedoch die nachfolgenden Auflagen/Bedingungen:

Die Belange innerhalb des Geltungsbereichs für eine Energie- und Wasserversorgung müssen berücksichtigt werden. Bei Neu- und Ausbau von Straßen und Wegen sind für die Unterbringung unserer Versorgungsleitungen in den Nebenanlagen ausreichende, verlegefähige Trassen nach DIN 1998 zu sehen. Für die oberirdisch angeordneten Verteilerschränke muss ausreichend Platz in der Planung berücksichtigt werden; die entsprechende Anzahl und Lage wird noch von uns bekanntgegeben.

Es muss ferner berücksichtigt werden, dass der Abstand unserer Trasse zu den Grundstücken 0,30 m beträgt. Die Trinkwasserleitungen müssen höher als die Abwasserleitungen liegen. Unter diesen Voraussetzungen ist ein Abstand von mindestens 0,40 m zur Versorgungsstrasse einzuhalten. Wenn die Trinkwasserleitung auf gleicher Höhe oder tiefer als die parallel geführte Abwasserleitung liegt, ist ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten.

Bei Aufstellung und Ausführung von Straßenausbauplänen ist ein Sicherheitsabstand von ca. 2 m zwischen Baumachse und Versorgungsleitung vorzusehen. Ein Überpflanzen unserer Versorgungsleitungen mit Bäumen wird von uns abgelehnt und ist unzulässig. Im Übrigen findet die ‚Vereinbarung über Maßnahmen zum Schutz von Bäumen, Baumpflanzungen und Versorgungsleitungen im Bereich öffentlicher Straßen und Plätze‘ vom 30. August/ 1. September 1988 Anwendung.

Der Bestand unserer Versorgungs- und Anschlussleitungen darf nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden. Wir benötigen für unsere Leitungstrasse eine Breite von mindestens 2 m. Aus heutiger Einschätzung werden wir in jeder Planstraße beidseitig verrohren bzw. versorgen. Die tatsächliche Dimensionierung der Versorgungsleitungen wird zu einem späteren Zeitpunkt stattfinden.

Die Annäherung von Bäumen an unserer benötigten Trasse ist zu vermeiden. Sollten jedoch Bäume unter 2 m zu unserer Trasse aufgestellt werden, so sind Baumschutzmaßnahmen einzuleiten. Die Kosten hierfür trägt der Vorhabenträger bzw. dessen Beauftragte.

Die Standorte der Trafo- und Gasstationen sind Annahmen für die Versorgung der Grundstücke. Bei den Gasstationen benötigen wir zwei mögliche Standorte, um den Überseepark mit Gasniederdruck oder Gasmitteldruck zu versorgen. Mit welchem Versorgungsdruck wir den Überseepark erschließen werden, wird zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt. Zum jetzigen Zeitpunkt liegt eine Gashochdruckleitung in der Eduard-Suling-Straße in Höhe des Fruchtmarktes. Die Standorte (ca. 12 Stück) der Trafostationen sind so zu wählen, dass wir die Lastschwerpunkte der einzelnen Grundstücke auffangen können. Die Standorte können in dem Bereich variieren und auf Wunsch auch auf privaten Grund bzw. in den späteren Gebäuden der Kunden verlegt werden. Hierfür benötigen wir jeweils eine Grunddienstbarkeit der Kunden.

Von der swb Netze GmbH & Co. KG wird zum jetzigen Zeitpunkt keine Fernwärmeversorgung geplant oder angestrebt.

Unsere Leitungen dürfen zu keiner Zeit überbaut werden, hierzu zählt auch die Überdeckung der Leitungen mit Geotextilien.

Vor Baubeginn müssen die Ver- und Entsorgungstrassen inklusive der Höhenlagen der swb Netze GmbH & Co. KG mitgeteilt werden. Wird eine Baustraße erstellt, behält swb Netze GmbH & Co. KG die Möglichkeit, diese in offener Bauweise zu kreuzen, ohne die Oberflächengewährleistung zu übernehmen.

Es ist ferner zu berücksichtigen, dass die erforderlichen Baumaßnahmen seitens swb Netze GmbH & Co. KG erst beginnen, wenn die Lage der Versorgungstrasse sicher bekannt ist. Am geeignetsten hierfür ist ein gesetztes Bord und Rinne.

Der Trassenverlauf muss eingemessen und abgesteckt sowie Höhenpunkte vorhanden sein. Für die Mindestüberdeckung der Leitungstrasse muss ausreichend geeigneter Boden vorhanden sein.

Im genannten Gebiet betreiben wir kein Gasniederdruck/Mitteldruck oder Wärmeversorgungsnetz. Eine Versorgung mit Wärme ist nicht möglich.

Für eventuelle Rückfragen in dieser Angelegenheit steht Ihnen der zuständige Mitarbeiter aus dem Bereich Netzplanung/Engineering, Herr Böttjer, Telefon 3 59 - 23 20, gern zur Verfügung.“

Die Deputation für Bau und Verkehr gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Die Hinweise der swb Netze GmbH & Co. KG betreffen die Durchführung der Planung, und werden im Rahmen der technischen Ausbauplanung weiter verfolgt.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu belassen.

- 5.4 Der NABU, Stadtverband Bremen e. V., hat mit Schreiben vom 20. Februar 2007 Folgendes mitgeteilt:

„Zu dem genannten Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

Zum Punkt 4.1.1. würden wir es sehr begrüßen, wenn die einzelnen Sträucher mit mittlerer und hoher Bedeutung an den befestigten Uferbereichen und Gleisbereichen bei der Umgestaltung erhalten blieben, da es sich dabei um wichtige Nahrungsquellen für Insekten handelt.

In Punkt 4.1.2. wird beschrieben, dass sich im Bereich der wesenitigen Steinschüttung der Uferböschung eine Sturmmöwenbrutkolonie befindet. Die durch den Umbau erwartete höhere Frequenz des Uferbereiches durch die Spaziergänger wird wahrscheinlich zu einer stärkeren Störung der Brutkolonie führen, so dass diese eventuell aufgegeben wird. Auch wenn die Sturmmöwe nicht zu den bedrohten Vogelarten gehört, so genießt sie doch den allgemeinen Schutz der EU-Vogelschutzrichtlinie und wird darüber hinaus durch das Bundesnaturschutzgesetz geschützt, wonach die Vernichtung und Störung von Bruthabitaten besonders geschützter Vogelarten verboten ist.

Störungen auf die Brutkolonie durch Spaziergänger erfolgen meist unwissentlich und durch falsches Verhalten, wie zum Beispiel durch das Verlassen der Wege. Daher schlagen wir vor, mit einer geeigneten Besucherlenkung, Hinweisschildern oder Bepflanzungen eine Störung der Tiere während der Brutzeit zu verhindern.“

Die Deputation für Bau und Verkehr gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Die Stellungnahme betrifft Maßnahmen der technischen Ausbauplanung, diese werden im Zuge der Planumsetzung geprüft.

Es wird hinsichtlich der Auswirkungen der Planung auf die Ausführung in der Begründung verwiesen. Zum Schutz der Sturmmöwen wurde ein Hinweis in den Plan aufgenommen, um Störungen in der Brutzeit durch Bauarbeiten zu vermeiden.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Planentwurf wie vorgenannt zu ändern und im Übrigen unverändert zu belassen.

- 5.5 Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Planänderungen und Änderungen in der Begründung geführt haben. Hierzu wird auf den Gliederungspunkt 8. dieses Berichtes verwiesen.

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

6. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 25. Januar 2007 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2335 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 8. Februar 2007 bis 8. März 2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt West Kenntnis zu nehmen.

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

7. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebene Stellungnahmen der Deputation für Bau und Verkehr sind in der Anlage zum Bericht der Deputation für Bau und Verkehr aufgeführt.

8. Planänderungen/Änderung der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

- 8.1 Planänderungen

Auf Grundlagen der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gegebenen Anregungen erfolgten folgende Ergänzungen bzw. Änderungen des Planentwurfs:

- Es erfolgten Präzisierungen der textlichen Festsetzungen Nrn. 6, 7 und 8, in denen die geeigneten baulichen Schallschutzmaßnahmen um die Aufzählung „Schallschutzfenster (. . .) in Verbindung mit schallgedämmter aktiver oder passiver Belüftung“ ergänzt wird.
- Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen betreffen die geringfügige Korrektur des Höchstmaßes der baulichen Nutzung in zwei Baufeldern im Mischgebiet 1.
- Weitere Änderungen der zeichnerischen Festsetzung betreffen die Richtigstellung, dass sich die fertige Höhe OK auf das Höchstmaß statt wie im ausgelegenen Planentwurf auf das Mindestmaß bezieht.
- Änderungen der Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen betreffen die ergänzende Aufnahme/Änderung der geplanten neuen Deichlinie, wasserrechtliche Hinweise sowie Hinweise zum Schutz der Sturm- möwen, die nachrichtliche Übernahme des denkmalgeschützten Ensembles Molenkopf sowie von luftverkehrsrechtlichen Hinweisen.

Die vorgenannten Planänderungen sind im Bebauungsplanentwurf 2335 (Bearbeitungsstand: 17. April 2007) ausgewiesen.

8.2 Änderung der Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan 2335 (Bearbeitungsstand: 17. April 2007) ist entsprechend angepasst worden und enthält weitere Präzisierungen und sonstige redaktionelle Änderungen. Des Weiteren wurden die finanziellen Auswirkungen unter Gliederungspunkt E) aktualisiert.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 17. April 2007) enthält die vorgenannten Änderungen.

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

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2335 erfolgten Planänderungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden.

Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen werden.

Die Planänderungen erfolgten in Abstimmung mit den davon berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und dem Grundstückseigentümer.

10. Zusammenfassende Erklärung

Diesem Bericht ist eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt.

B) Stellungnahme des Beirates

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

C) Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2335 für ein Gebiet in Bremen-Handelshäfen zwischen Weser, Holz- und Fabrikenhafen, Eduard-Suling-Straße (einschließlich) und Am Winterhafen (Bearbeitungsstand: 17. April 2007) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Ronald-Mike Neumeyer
(Vorsitzender)

Uta Kummer
(Sprecherin)

Begründung zum Bebauungsplan 2335 für ein Gebiet in Bremen-Handelshäfen zwischen Weser, Holz- und Fabrikenhafen, Eduard-Suling-Straße (einschließlich) und Am Winterhafen

(Bearbeitungsstand: 17. April 2007)

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Häfen. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 35,77 ha.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Der Planbereich gehörte früher zum Bereich des Überseehafens und lag zollrechtlich vollständig im „Ausland“. Nachdem die Umschlagstätigkeit in diesem Bereich aufgegeben war, wurde das Hafenbecken im Jahre 1998 verfüllt. Die Gleisanlagen des Bahnhofs Zollausschluss wurden zurückgebaut, mehrere Lagerschuppen abgerissen. Seit dem 1. Januar 2000 ist der Freihafenstatus für die Alten Hafendreiecke rechts der Weser aufgehoben.

Heute werden noch die Schuppen 17, 18 und 19 für Lagerzwecke genutzt. Das Kühlhaus am Wendebecken steht leer. Der Molenturm an der ehemaligen Einfahrt des Überseehafens auf der Südmole des Wendebeckens steht unter Denkmalschutz. Die übrigen Teile des Planbereiches liegen brach.

2. Geltendes Planungsrecht

Für den größten Teil des Planbereiches setzt der Staffelbau- und Gewerbeplan vom 1. Februar 1921 Gewerbeklasse I und Baustaffel 6 fest. Für den Bereich des früheren Hafenbeckens bestehen keine städtebaulichen Festsetzungen.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für den Planbereich Sonderbaufläche Hafen und Wasserflächen dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes (79. Änderung) wird im Parallelverfahren zeitgleich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 2335 durchgeführt.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Der Senat hat am 20. Juni 2000 die „Entwicklungskonzeption zur Umstrukturierung der Alten Hafendreiecke in Bremen“ beschlossen und in diesem Zusammenhang den Senator für Bau und Umwelt gebeten, auf dieser Grundlage bedarfsgerechte Bauleitplanverfahren vorzubereiten.

Für den Planbereich sieht die Entwicklungskonzeption gewerbliche und dienstleistungsorientierte Nutzungen sowie Wohnen im Rahmen von Mischgebieten vor. Mit dem Masterplan Überseestadt Bremen, der der Deputation für Bau in ihrer Sitzung am 8. Mai 2003 vorgestellt wurde, sowie mit dem Quartiersplan, den eine Investorengemeinschaft auf der Grundlage einer Anhanggabe der Stadtgemeinde Bremen entwickelt hat, sind die Zielsetzungen der Entwicklungskonzeption weiter konkretisiert worden.

Im Masterplan Überseestadt Bremen werden die städtebaulichen Ziele der Umstrukturierung der alten Hafendreiecke konkretisiert:

„Die alten Hafendreiecke rechts der Weser sollen unter dem Leitbegriff ‚Überseestadt‘ zu einem neuen Stadtteil entwickelt werden. (. . .)

Das städtebauliche Leitbild ist die gemischt genutzte vernetzte Stadt mit traditionellem Gewerbe, neuen Dienstleistungen und modernen Arbeits- und Lebensformen. Unter diesem Leitbild sollen Stadtquartiere mit eigenständigem Charakter entstehen. (. . .)

Das Nutzungskonzept des Masterplans berücksichtigt den vorhandenen Unternehmensbestand und stellt die aus der Entwicklungskonzeption abgeleiteten neuen Flächennutzungen in einer zonierten Abfolge dar. Das Gliederungsprinzip geht von einer gestuften Abfolge, ausgehend von unempfindlichen Nutzungen bis hin zu empfindlichen Nutzungen, aus. (. . .)

In dieser Abfolge schließt das Zonierungsmodell gegenseitige Störungen und Behinderungen besonders mit ansässigen Betrieben aus. Wohnen soll nur zugelassen werden, wenn bestehendes Gewerbe nicht beeinträchtigt wird. Besondere Schwerpunkte der klassischen gewerblichen Nutzung bleiben die Flächen um den Holz- und Fabrikenhafen, das Frischezentrum, der Speicherhof und der Industriegürtel am Weserufer. Diese Bereiche sollen gesichert und entwickelt werden.

Dienstleistungsschwerpunkte sind der Weserbahnhof, das Überseetor, der Europahafen und der Überseepark. (. . .)“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst innerhalb der Überseestadt den Überseepark und einen Teil des Holz- und Fabrikenhafens.

„Nutzung Überseepark:

Am Weserufer sieht der Masterplan Dienstleistung mit Wohnen als Sonderform vor, die in Richtung Molenfeuer (Mole II) in besonderen Bauformen mit besonderen Höhen und besonderen Ausformungen endet. Nach Norden sind dienstleistungsgenutzte Flächen vorgesehen, die sich im Übergang zu den gewerblichen Gebieten mit Gewerbenutzungen durchmischen. Die nordwestliche Landzunge wird dienstleistungsgenutzten und öffentlichen Flächen (Freizeit/Kultur/Tourismus) vorbehalten.“

„Nutzung Holz- und Fabrikenhafen:

(. . .) Die Flächen sollen weiter industriell und gewerblich genutzt werden. (. . .)“

Es ist beabsichtigt, im Bebauungsplan zur Umsetzung der Konzeption des Masterplanes Mischgebiete und Gewerbegebiete festzusetzen. In den Mischgebieten sollen auch Wohnnutzungen ermöglicht werden. Die Nutzungen sollen insgesamt so angeordnet werden, dass eine verträgliche Einbindung in die umgebenden gewerblich-industriell genutzten Bereiche erfolgt.

Zur Realisierung der Planung ist die Änderung des Planungsrechtes durch eine Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird Mischgebiet (MI) und Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Mischgebiet (MI)

Entlang der südlichen und südwestlichen Wasserkante wird Mischgebiet (MI) für eine verträgliche Nutzungsmischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, festgesetzt. In ihm sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig. Nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten sind in den Teilen des Mischgebiets zulässig, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. In Teilen des Mischgebiets wird aus Gründen des Immissionsschutzes eine Wohnnutzung ausgeschlossen. Dabei bleibt der Charakter des Baugebiets mit einer quantitativ und qualitativ gleichrangigen und gleichwertigen Durchmischung von Wohnnutzungen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, gewahrt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechen nicht der hier vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung und sollen daher in dem festgesetzten Mischgebiet nicht zugelassen werden. Auch damit wird eine vielfältige Mischung zur Belebung dieses Standortes sichergestellt.

Von besonderer Bedeutung für die zukünftige Entwicklung des Planbereiches und darüber hinaus für den gesamten neuen Stadtteil „Überseestadt“ ist die Möglichkeit, in den geplanten Mischgebieten auch Wohnnutzungen

realisieren zu können. Dabei wird nicht verkannt, dass Wohnnutzungen im Plangebiet den in einem Hafenumfeld typischen Immissionen ausgesetzt sind. Insbesondere für Lärm- und Geruchsmissionen werden in dem vorgesehenen Mischgebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 für Lärm und die Immissionswerte der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) überschritten.

Für die Entwicklung des Bebauungsplangebietes sowie die Revitalisierung der alten Hafenviertel zur Überseestadt insgesamt hat die Möglichkeit, hier im Rahmen einer Festsetzung von Mischgebieten auch Wohnnutzungen zu realisieren, eine besondere Bedeutung. Nur mit einer Nutzungsmischung aus Gewerbe, Büro- und Geschäftsnutzungen, kulturellen und gastronomischen Angeboten und Wohnnutzungen kann ein vitales Stadtquartier entstehen. Dies ist das erklärte Ziel für die Entwicklung der Überseestadt. Ein Geflecht unterschiedlicher, sich ergänzender Nutzungen trägt zum beabsichtigten urbanen Charakter des Plangebietes (Überseepark) als Teil der Überseestadt bei. Unter der Leitvorstellung „Stadt der kurzen Wege“ sollen im Bebauungsplangebiet Wohnen und Arbeiten am Wasser realisiert werden. Es wird eine ganzheitliche neue Identität des Überseeparks, zu der auch das Wohnen gehört, angestrebt. Die Mischnutzungen im Plangebiet ergänzen die östlich angrenzenden Nutzungen z. B. im Speicher XI oder im ehemaligen Hafenamt um das Wohnen. Durch die Entwicklung eines nutzungsgemischten Quartiers sollen die Gewerbenutzung des Großmarkt-Frischezentrums sowie die nördlich angrenzenden Gewerbe- und Industrienutzungen ergänzt werden. Die Funktion Wohnen trägt dazu bei, eine Belebung des Stadtquartiers zu erhalten und Monostrukturen zu vermeiden. Die Überplanung dient dazu, den vorhandenen städtebaulichen Missstand einer großflächigen Industriebrache zu beseitigen. Dabei beträgt die gesamte Konversionsfläche ca. 288 ha, von denen ca. 100 ha für eine neue Besiedlung zur Verfügung stehen, von denen wiederum ca. 35,77 ha auf das hier festzusetzende Plangebiet entfallen. Um diese große Fläche einer nachhaltigen und städtebaulich attraktiven Nutzung zuzuführen, ist es unabdingbar, auch Wohnnutzungen zu ermöglichen.

Der als Mischgebiet festgesetzte Teil des Plangebietes, der für eine Bebauung zur Verfügung steht, ist durch die direkte Lage an der Weser in der Überseestadt einzigartig. Er weist somit neben dem in der Überseestadt auch an anderer Stelle vorhandenen Bezug zu den Hafenbecken hinsichtlich der unmittelbaren Wassernähe ein besonderes Alleinstellungsmerkmal auf. Anderweitige Flächen mit diesen Standortmerkmalen, die geringeren Immissionen unterliegen, stehen für im Mischgebiet integrierte Wohnnutzungen weder in der Überseestadt noch sonst in Bremen zur Verfügung.

Auch deutet ein sich abzeichnendes und durch Investorennachfragen dokumentiertes Interesse an Wohnnutzungen darauf hin, dass das Plangebiet trotz der vorhandenen Immissionen für eine Wohnnutzung attraktiv ist, zumal an kaum einer anderen Stelle in Bremen die Perspektive von Arbeiten und Wohnen am Wasser mit direktem Weserbezug umgesetzt werden kann.

Für die Erneuerung, den Umbau und die Fortentwicklung der alten Hafenviertel in Bremen hat die städtebauliche Entwicklung des Bebauungsplangebietes einen besonderen Stellenwert. Am nordwestlichen Ende der Überseestadt gelegen, benötigt es als Stadtquartier eine eigenständige Anziehungskraft für die Entwicklung. Gleichermaßen soll das Plangebiet positive Entwicklungsimpulse für die weitere Entwicklung der anderen Quartiere der Überseestadt geben. Es soll als Kristallisationspunkt der Stadtentwicklung am nordwestlichen Rand der Überseestadt dienen. Auch um diese Funktion zu erreichen, wird in Teilen des Bebauungsplangebietes Wohnen im Rahmen von Mischgebieten zugelassen.

Bei einer ausschließlichen Gewerbenutzung wäre die angestrebte Umstrukturierung und Beseitigung der derzeit nicht befriedigenden städtebaulichen Situation unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung für diesen Bereich nicht möglich. Diese Zielstellung setzt der Bebauungsplan daher durch die Festsetzung eines Mischgebietes um. Die Mischgebietenutzungen werden so angeordnet, dass sie auf den Flächen des Plangebietes festgesetzt sind, die von Lärm- oder Geruchsmissionen am geringsten betroffen sind.

Für Lärm können tagsüber die Orientierungswerte der DIN 18005 in den Teilen des festgesetzten Mischgebietes, in denen dem Wohnen dienende Aufenthaltsräume zulässig sind, eingehalten werden, sodass eine ungestörte Nutzung der Räume durch die Bewohner und sonstigen Nutzer am Tage gesichert ist. Um zur Nachtzeit einen ungestörten Schlaf zu gewährleisten, werden Vorkehrungen verbindlich festgesetzt, die einen ausreichenden Schallschutz für Aufenthaltsräume im Gebäudeinneren insbesondere während der Nachtzeit gewährleisten (siehe Ausführungen unter D. 4.5).

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird das Mischgebiet gegliedert. Im mit der Bezeichnung MI 2 festgesetzten Teil des Mischgebietes sind Aufenthaltsräume von Wohnungen an der dem angrenzenden Gewerbegebiet zugewandten Gebäudeseite nicht zulässig. Aufenthaltsräume, also insbesondere schützenswerte Schlafräume und Kinderzimmer, sind lärmabgewandt zu orientieren (textliche Festsetzung Nr. 7).

Im festgesetzten Teil des Mischgebietes mit der Bezeichnung MI 4 wird das Wohnen ausgeschlossen, weil hier mit Lärmwerten über 55 dB(A) nachts zu rechnen ist und zudem aufgrund angrenzender gewerblicher Nutzungen auf zwei Seiten eine Wohnnutzung nicht mehr als städtebaulich sinnvoll angesehen wird (textliche Festsetzung Nr. 9). Gleichwohl wird auch für diese Fläche von einer GE-Festsetzung abgesehen. Denn das MI 4 dient der funktionalen Abrundung des festgesetzten Mischgebietes. Dort sollen mischgebietstypische Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 2 bis Nr. 5 und Nr. 8 BauNVO allgemein ermöglicht werden, die in einem alternativ festzusetzenden Gewerbegebiet sowohl von der Zweckbestimmung als auch vom Nutzungskatalog des § 8 Abs. 2 BauNVO her so nicht möglich wären.

In dem mit MI 3 gekennzeichneten Teil des Mischgebietes wird für die oberen Geschosse eine Wohnnutzung ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 8). Auch dies erfolgt im Hinblick auf Belange des Geräuschemissionsschutzes, da auch dort wegen der zu erwartenden Geräuschbelastungen eine Wohnnutzung nicht mehr als städtebaulich sinnvoll und sachgerecht angesehen wird.

In den Hafenvierteln in Bremen ist traditionell mit Gerüchen zu rechnen. Sie stammen zum großen Teil aus der Bremen prägenden Nahrungs- und Genussmittelproduktion. Das städtebauliche Ziel, Wohnnutzung im Rahmen von Mischgebieten zu ermöglichen, wird so hoch gewichtet, dass hier in dem prognostizierten Umfang, der als städtebaulich vertretbar angesehen wird, auch Geruchsbelastungen zugemutet werden. Dabei wird nicht verkannt, dass die prognostizierten Werte oberhalb der Immissionswerte der GIRL liegen. Diese Werte entfalten allerdings keinen normativ verbindlichen Charakter und wurden daher lediglich als planerische Hilfestellung herangezogen, die eine planerische Abwägung im Einzelfall nicht ausschließt. Zudem befinden sich die Teile des Mischgebietes, in denen eine Wohnnutzung zugelassen wird, in den Teilen des Plangebietes, in denen auch in Bezug auf Gerüche die geringsten Immissionsbelastungen zu erwarten sind.

Vor dem Hintergrund der oben dargestellten städtebaulichen Zielsetzungen ist die Zulassung von Wohnnutzungen im Rahmen von Mischgebietsausweisungen auch angesichts der prognostizierten bzw. ermittelten Lärm- und Geruchsimmissionen vertretbar. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist zudem auch die Verträglichkeit mit den umgebenden Industrie- und Hafenerbetrieben außerhalb des Geltungsbereiches gesichert. Den Belangen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sowie des Umweltschutzes, den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie der Entwicklung des Ortsteiles wird damit ebenso Rechnung getragen wie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in den das Plangebiet umgebenden Betrieben.

Einzelheiten zu der Bewältigung der Immissionskonflikte durch Lärm und Gerüche sind unter Punkt D) Umweltbericht dargestellt.

Gewerbegebiet (GE)

Für den nördlichen und nordöstlichen Teil des Bebauungsplanes wird ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Das Gewerbegebiet bildet den Übergang

zu den außerhalb des Plangebietes im Holz- und Fabrikenhafen vorhandenen Gewerbe- und Industriebetrieben.

Um die Planungsziele umzusetzen, erfolgt eine differenzierte Nutzungsabstufung (GE 1, GE 2 und GE 3) zwischen den nördlich angrenzenden gewerblich-industriell geprägten Bereichen um den Holz- und Fabrikenhafen und dem geplanten Mischgebiet an der Weserkante und Wendebecken.

In den Gewerbegebietsteilen GE 1 und GE 2 sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, die das umgebende Wohnen nicht wesentlich stören. Durch diese Nutzungseinschränkung soll die Entwicklung von Wohnen in den angrenzenden Mischgebieten geschützt werden. Der vom schützenswerten Mischgebiet weiter entfernte Gewerbegebietsteil GE 3 unterliegt nicht diesen Einschränkungen.

In den mit GE 2 und GE 1 bezeichneten Gewerbegebietsteilen sind Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe nicht zulässig. Diese flächenintensiven Nutzungen können an anderen Standorten im Stadtgebiet angesiedelt werden. Der Ausschluss von Lagerhäusern und Lagerplätzen bedeutet allerdings nicht, dass die mit der sonstigen gewerblichen Nutzung verbundene Lagerung unzulässig wäre. Es geht vielmehr allein um den Ausschluss von (reinen) Lagerhäusern und Lagerplätzen im Sinne der Baunutzungsverordnung.

In dem mit GE 3 bezeichneten Teil des Gewerbegebietes ist der gesamte Nutzungskanon der BauNVO mit Ausnahme des Wohnens, welches ausgeschlossen wird, zulässig. Es dient der Ansiedlung von Produktions- und Dienstleistungsbetrieben aller Art.

Auch in dem festgesetzten Gewerbegebiet können hafentypische Geruchsbelastungen oberhalb der Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) sowie Überschreitungen der Richtwerte der TA-Lärm auftreten.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhenfestlegung der Gebäude bestimmt, die aus den Vorgaben des Masterplanes und des Quartiersentwicklungsplanes abgeleitet wurden.

In dem Mischgebiet wird in der Regel eine GRZ von 0,6 entsprechend den Obergrenzen der BauNVO festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 11 darf diese Obergrenze durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Die textliche Festsetzung Nr. 11 ist erforderlich, um der besonderen städtebaulichen Situation Rechnung zu tragen. Aufgrund der besonderen Lagegunst des Mischgebietes mit Weser- und Hafenbezug wird eine hohe bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke angestrebt. Es ist zudem mit einem hohen Bedarf an Stellplätzen zu rechnen, der im Wesentlichen in unterirdischen oder oberirdischen Stellplatzanlagen auf den Grundstücken selbst abgedeckt werden muss.

Die Überschreitung wird ausgeglichen durch die unmittelbare Nachbarschaft zu den weiten Wasserflächen der Weser und zu der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sowie der innerhalb der Straßenverkehrsflächen zu entwickelnden linearen Freiraumstrukturen (Boulevard). Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Bedürfnisse des Verkehrs oder nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind daher nicht zu erwarten. Die Festsetzung der GRZ bleibt zudem hinter dem bisher zulässigen Maß an Flächenversiegelung zurück. Den Belangen des Bodenschutzes wird unter Berücksichtigung dieser besonderen Situation daher hinreichend Rechnung getragen.

In dem Mischgebietsteil innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird für die GRZ als Höchstmaß 0,8 festgesetzt, um die Sonderbauform Pavillon dort umsetzen zu können.

In den Mischgebietsteilen direkt am Wendebecken, an der Weser und entlang der Haupteerschließung, dem Boulevard, wird festgesetzt, dass die Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante) mindestens 22,0 m (bzw. 18,0 m) und höchstens 26,0 m bzw. 33,0 m (Angaben über NN) betragen muss. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass eine der besonderen Lage angemessene städtebauliche Höhenausbildung realisiert wird. Die Stadtsilhouette soll hier durch einen differenzierten Wechsel von Gebäudehöhen geprägt werden. Auf der am weitesten westlich gelegenen Mischgebietsfläche (Teil von MI 4) wird die Oberkante der baulichen Anlage auf 85 m begrenzt. Hier soll eine markante Bebauung am Abschluss der Überseestadt ermöglicht werden.

Mit der Festsetzung der Oberkante der baulichen Anlage auf 14,0 m im Mischgebiet in der öffentlichen Grünfläche kann die Sonderbauform Pavillon umgesetzt werden. Bei den direkt an das GE 1 angrenzenden Mischgebietsteilen wird nur das Höchstmaß auf 18,0 m begrenzt. Hier soll ein größerer Spielraum bei der Entwicklung der Höhenausbildung zugelassen werden.

In den Gewerbegebietsteilen GE 2 und GE 3 wird eine GRZ von 0,8 entsprechend den Obergrenzen der BauNVO festgesetzt. Ziel ist es, auch in den gewerblich genutzten Bereichen eine dem Ort angemessene Bebauungsdichte zu erzielen. In dem Gewerbegebiet GE 1 wird die zulässige Grundflächenzahl auf 0,2 begrenzt, die jedoch gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 10 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mehr als 50 %, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

In dem GE 1 soll eine niedrigere Bebauungsdichte erzielt und dafür Raum für ergänzende Nebenanlagen, Stellplätze etc. insbesondere im Hinblick auf die Anforderungen der umliegenden Nutzungen geschaffen werden. Städtebauliches Ziel ist hier, zwischen dem Gewerbegebiet und dem Mischgebiet eine aufgelockerte Zone mit niedriger hochbaulicher Verdichtung zu schaffen und auf den Freiflächen insbesondere die Anlage von Garagen und Stellplätzen zuzulassen. Damit wird dem zu erwartenden großen Bedarf an Stellplätzen zusätzlich Rechnung getragen.

In allen Gewerbegebietsteilen wird, entsprechend der Grundstruktur der angrenzenden Mischgebiete, das Höchstmaß der baulichen Anlagen auf 26,0 m über NN begrenzt. Die festgesetzten Gebäudehöhen nehmen Bezug auf die Höhen des benachbarten Großmarktes und des Speicher XI.

3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

Es wird im Plangebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der textlichen Festsetzung Nr. 12 wird festgesetzt, dass in der abweichenden Bauweise die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe gelten, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind, und dass eine Grenzbebauung gestattet werden kann, ohne dass von dem Nachbargrundstück her angebaut werden muss. In den alten Hafengebieten waren Gebäude über 50 m Länge typisch und sollen auch künftig ermöglicht werden. Durch diese Festsetzung soll weiterhin eine entsprechende Ausnutzbarkeit der Grundstücke in der angestrebten Gebietsprägung ermöglicht werden. Zugleich bietet diese abweichende Bauweise sowohl gegenüber der offenen als auch der geschlossenen Bauweise einen größeren Gestaltungsspielraum.

Es werden differenziert Baulinien und Baugrenzen festgesetzt, die die Umsetzung des Quartiersentwicklungsplans ermöglichen und gleichzeitig ausreichend Spielraum zur Entwicklung innerhalb der einzelnen Baufelder ermöglichen. Es ist wesentliches Ziel der Bauleitplanung, entlang der Haupteerschließungsachsen und zur stadträumlich bedeutenden Weserseite eine durchgängige Bauflucht herzustellen, die durch eine festgelegte Folge von Öffnungen zur Weser und zu den Erschließungsstraßen unterbrochen wird. Als Eingang zur Weserpromenade wird eine Arkade festgesetzt.

4. Verkehrsflächen

Entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen wird ein orthogonales Straßensystem als Straßenverkehrsfläche zeichnerisch festgesetzt. Entlang den Wasserkanten beinhalten die Straßenverkehrsflächen neben dem Straßenraum auch Freiflächen, platzartige Aufweitungen und Uferpromenaden.

Durch das Gewerbegebiet wird eine Fläche für Bahnanlagen festgesetzt. Dadurch wird eine Trasse für die Verlängerung des vorhandenen, außerhalb des Plangebietes verlaufenden Hafenbahngleises freigehalten und die Bereitstellung eines Bahnanschlusses für die hier anzusiedelnden Gewerbebetriebe ermöglicht.

5. Öffentliche Grünflächen

Die Landspitze und ein Bereich südöstlich im Plangebiet werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Die Festsetzung an der Landspitze sichert die Bestandssituation einschließlich des besonderen Aussichtspunktes Molenturm. Mit der Festsetzung öffentliche Grünfläche im südöstlichen Plangebiet wird ausreichend räumliche Distanz zu den angrenzenden bestehenden gewerblich-industriellen Bereichen des Frischezentrums geschaffen. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen im südöstlichen Teil des Plangebietes kann ein unterirdisches Niederschlagswasserklärbecken errichtet werden.

6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz vor Immissionen werden in den Mischgebieten passive Lärmschutzmaßnahmen, in Teilbereichen der Mischgebiete die Orientierung von Aufenthaltsräumen (insbesondere Schlafräume und Kinderzimmer) auf die schallabgewandte Seite sowie in weiteren Teilbereichen der Ausschluss von Wohnnutzungen textlich festgesetzt (textliche Festsetzungen Nrn. 4, 6, 7, 8, 9).

Weitere Erläuterungen zu den Lärmschutzmaßnahmen sind unter D. Umweltbericht dargestellt.

7. Sonstige Festsetzungen

Die beiden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im festgesetzten Mischgebiet dienen zur Sicherung des Anliegerverkehrs und der öffentlichen Zugänglichkeit.

8. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Es wird auf Kampfmittel, künstliche Auffüllungen sowie mögliche Bodenkontaminationen und archäologische Bodenfunde hingewiesen.

Es wird auf die Bestimmungen des Luftverkehrsgesetz und des Wasserstraßengesetz hingewiesen.

Der für den Molenturm und das umgebende Ensemble bestehende Denkmalschutz wird als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Planzeichnung enthält als Hinweis die Darstellung der geplanten neuen Deichlinie gemäß Generalplan Küstenschutz vom Frühjahr 2007.

D) Umweltbericht gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB

1. Festlegung des Untersuchungsrahmens

Die Festlegung des nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlichen Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung des Bebauungsplanes 2335 erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung.

2. Gutachten

Für den Umweltbericht wurden folgende Unterlagen herangezogen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich waren und die die Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB 2004 darstellen:

- Überseestadt Bremen – Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan 2335 (Lärmkontor, 8. Januar 2007),
- Bericht über die Durchführung von Geruchsbegehungen im Planungsgebiet „Alte Hafendreieck“ (TÜV Nord, 1999),
- Ergänzungsbericht zu den Geruchsbegehungen im Planungsgebiet „Alte Hafendreieck/Überseepark“ (TÜV Nord, 2005),
- Ermittlung der Luftschadstoffbelastung im Zusammenhang mit der Umstrukturierung der Hafendreieck Bremen (TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt, 2000),
- Immissionsmessungen im Hafendreck der Überseestadt Bremen (GfA, 2006),
- Baugrunderkundung (Geologie und Umwelttechnik, J. Holst, 2006),
- Distributionszentrum Überseehafen Bremen, Historische Standortuntersuchung im Auftrag der Freien Hansestadt Bremen (Histinvest Dr. Klaus Schlottau, Mai 1999),
- Umstrukturierung Überseehafen, Orientierende Untersuchungen Optionsgebiet 3 (Schuppen 15), (Dr. Kühnemann und Partner, Institut für Umweltanalytik, Juni 2001),
- Umstrukturierung Überseehafen, Orientierende Untersuchungen Optionsgebiet 3, Verdachtsfläche 1, Bereich Schuppen 16 B „blaue Halle“ (Dr. Kühnemann und Partner, Institut für Umweltanalytik, Februar 2000),
- Bericht zur Altlastenerkundung, ehemalige BLG-Tankstelle T 5, Geb. 16 B/18, Überseehafen, Bremen, Teil 1 (Technologie, Bremen, 22. November 1997),
- Bericht zur Altlastenerkundung, ehemalige BLG-Tankstelle T 5, Geb. 16 B/18, Überseehafen, Bremen, Teil 2 (Technologie, Bremen, 28. November 1997),
- ergänzende Untersuchungen (Geologie und Umwelttechnik, J. Holst, November/Dezember 2006).

3. Beschreibung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes 2335

Die Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes sind in den Teilen A bis C der Begründung dargestellt.

4. Ziele des Umweltschutzes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden die wesentlichen Bestandteile der Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens und die wesentlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB dargestellt.

4.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima einschließlich Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a und b § 1 a Abs. 3 BauGB)

Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a und b BauGB zu berücksichtigen.

Beurteilungskriterien sind:

- Die maßgeblichen Ziele des Naturschutzrechts (z. B. § 2 Nr. 10 BNatSchG). Für das Land Bremen gibt das Bremische Naturschutzgesetz (BremNatSchG) landesspezifische Ziele des Naturschutzes vor.
- Die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes. Nach § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.
- Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß Abschnitt 5 BNatSchG.

4.1.1 Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima

Derzeitiger Umweltzustand

Die Biotoptypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind durch Bebauung, befestigte Flächen (verfülltes Hafenbecken Überseehafen, Bahngleise an der Weser) und sonstige Siedlungsbiotope geprägt.

Die bebauten Bereiche, Verkehrsflächen und Lagerplätze sind versiegelt und weisen gemäß der als Orientierungshilfe herangezogenen Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen eine sehr geringe Bedeutung auf. Große Flächenanteile im Geltungsbereich nehmen das verfüllte Hafenbecken des ehemaligen Überseehafens und die ehemaligen Gleisbereiche an der Weser ein, die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme einen Offenbodenbereich darstellen, der teilweise mit halbruderalen Gras- und Staudenfluren bestanden ist. Halbruderalen Gras- und Staudenfluren kommen darüber hinaus in einem schmalen Saum auf den Böschungen oberhalb der MThw-Linie entlang der Uferbefestigung der Weser und im weiteren Verlauf auf der weitgehend mit Schotter befestigten Landspitze in Richtung Molenfeuer vor. Gemäß Handlungsanleitung weisen die Offenbodenbereiche ebenfalls eine sehr geringe Bedeutung auf. Bereiche mit halbruderalen Gras- und Staudenfluren weisen eine mittlere Bedeutung auf.

Entlang der befestigten Uferböschung zur Weser und kleinflächig im Bereich der ehemaligen Gleisbereiche stocken einzelne Sträucher. Diese weisen eine mittlere bis hohe Bedeutung auf. Binnenseitig ist das Gelände zu den ehemaligen Gleisbereichen abgeböscht. Auf dieser Böschung findet sich Intensivgrünland mit für Biotop- und Ökotoptfunktionen geringerer Bedeutung.

Natürliche Böden stehen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht an. Es liegt eine flächendeckende anthropogene, vorwiegend sandige Auffüllungsschicht vor. Große Flächen sind bereits überbaut bzw. versiegelt. Die biotische Ertragsfunktion anthropogener Aufschüttungs- und Abgrabungsböden wird als mittel bewertet, die der bereits versiegelten Böden als gering. Flächen mit besonderer Bedeutung für die biotische Ertragsfunktion sind nicht vorhanden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Südwestlich angrenzend befindet sich die Weser (Biotoptyp „völlig ausgebauter Fluss“). Nordöstlich angrenzend befindet sich ein Hafenbecken (Biotoptyp „Hafenbecken an Flüssen“). Weitere Aussagen zum Grundwasser und zu Oberflächengewässern sind in den entsprechenden Kapiteln enthalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem klimatischen Funktionsraum, der im Landschaftsprogramm Bremen (1991) als „stark überwärmter Bereich“ eingestuft wird. Die angrenzenden Wasserflächen der Weser werden als „Frischluffentstehungsgebiet über Wasserfläche“ bewertet.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Eingriffsregelung

Gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies ist hier der Fall, da der größte Flächenteil im Geltungsbereich gemäß dem Staffelbau- und Gewerbeplan vom 1. Februar 1921 vollständig versiegelbar ist. Eine bauleitplanerische Nutzungsänderung, welche eine zusätzliche Versiegelung und zusätzliche, andere oder weitergehende Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, erfolgt nicht.

Die Verfüllung des im Geltungsbereich liegenden ehemaligen Hafenbeckens des Überseehafens ist bereits auf Grundlage eines Planfeststellungsbeschlusses erfolgt.

Besondere Funktionen der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sind von der Planung nicht betroffen.

4.1.2 Auswirkungen auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten

Im Bereich der wesenstigen Steinschüttung der Uferböschung wurden durch örtliche Begehungen Brutplätze der Sturmmöwe (*Larus canus*) festgestellt. Die Sturmmöwe unterliegt wie alle europäischen Vogelarten dem Schutz der EU-Vogelschutzrichtlinie und gehört zu den vom Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 10 besonders geschützten Arten. Die Sturmmöwe wird nicht in den Kategorien der Roten Listen der Länder Bremen/Niedersachsen oder der Bundesrepublik Deutschland geführt. Es handelt sich um eine verbreitete, nichtgefährdete Vogelart. Eine Gefährdungssituation liegt für die Sturmmöwe somit nicht vor. Die wesenstige Steinschüttung wird durch die Planung nur randlich berührt und bleibt im Wesentlichen unverändert.

Es ist zu erwarten, dass ein großer Teil der heute vorhandenen Brutplätze der Sturmmöwenkolonie künftig nicht mehr genutzt wird. Derzeit wird ein vorhandener Weg am Weserufer in Richtung Molenkopf bereits von Spaziergängern frequentiert.

Die heute hiervon ausgehenden Störungen sind allerdings aufgrund der Lage der Flächen sowie der brachliegenden Nutzungen so gering, dass die ca. 300 Brutpaare nicht wesentlich beeinträchtigt wurden.

Mit der Ausweisung als Mischgebiet angrenzend an die Uferböschung kann eine höhere Frequentierung des Ufers durch Fußgänger verbunden sein, die eventuell während der Brutzeit abschnittsweise zu weiteren Störungen führen kann.

Die möglichen zusätzlichen baubedingten Störungen während der Brutzeit können zur Folge haben, dass in Teilabschnitten der betroffenen Uferbereiche nicht mehr von Sturmmöwen gebrütet wird.

Zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen der Sturmmöwenkolonie (Gelegeverluste) soll eine zeitliche Beschränkung der Baumaßnahmen erfolgen. Das heißt Baubeginn vor Beginn des Brutgeschäfts (in der Regel Anfang März) bzw. nach Beendigung des Brutgeschäfts (in der Regel Anfang August) oder alternativ durch eine andere geeignete Vergrämnungsmaßnahme. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eine (teilweise) Vergrämnung der Sturmmöwenkolonie ist anlagebedingt nicht zu vermeiden. Daher sollen entsprechende funktionserhaltende Maßnahmen durchgeführt werden. Die in der Nähe des Vorhabens gelegene Lankenauer Weserinsel stellt einen naturschutzfachlich geeigneten Bereich für entsprechende Maßnahmen dar. In Ergänzung zu dort bereits durchgeführten Kompensationsmaßnahmen stellt die Freihaltung der Böschung zur Weser und insbesondere eines Streifens entlang der Oberkante der Böschung von Gehölzen eine geeignete Maßnahme zur Förderung von Bruthabitaten für die Sturmmöwe dar.

Die Maßnahmen werden im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes durch die für die Entwicklung der für der Überseestadt zuständige Bremer Investitionsgesellschaft im Auftrag der Stadtgemeinde durchgeführt.

4.2 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b und § 1 a Abs. 4 BauGB)

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

4.3 Auswirkungen auf Erholung, Stadt- und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nrn. 5, 7 c BauGB)

Die Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nrn. 5 und 7 c BauGB zu berücksichtigen.

Das Stadtbild ist durch die Lage im Hafen und die hafenbezogene Nutzung geprägt. Eine Erholungsnutzung ist derzeit nur sehr stark eingeschränkt möglich. Lediglich der entlang der Weser verlaufende befestigte Weg wird zum Spazierengehen genutzt.

Mit der geplanten Nutzungsänderung werden sich die Freizeitnutzungsmöglichkeiten entlang der südlichen und südwestlichen Wasserkante (Mischgebiet) und im Bereich der öffentlichen Grünfläche verbessern. Das Stadtbild wird sich im Bereich der Mischgebiete und öffentlichen Grünfläche von der industriell überprägten Stadtlandschaft in Richtung eines Stadtquartieres mit Mischnutzung verändern.

Nachteilige Umweltauswirkungen auf Erholung, Stadt- und Landschaftsbild werden durch das Vorhaben daher nicht ausgelöst.

4.4 Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme (§ 1 a Abs. 2 BauGB)

Nach § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Es findet kein zusätzlicher Flächenverbrauch statt, da es sich bei den geplanten Nutzungen um eine Nachnutzung aufzugebender baulicher Nutzungen handelt. Der aufgefüllte Bereich des ehemaligen Hafenbeckens wird in die Planung integriert. Im Rahmen des hierfür bereits durchgeführten wasserrechtlichen Verfahrens sind die Auswirkungen durch die Flächeninanspruchnahme bereits behandelt worden.

4.5 Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm und Erschütterung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 c und e BauGB)

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

Bei der Beurteilung der schalltechnischen Situation sind für die städtebauliche Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Entscheidungshilfe. Von folgenden Orientierungswerten soll in der Bauleitplanung ausgegangen werden:

	tagsüber	nachts*)
Mischgebiete	60 dB(A)	50/45 dB(A)
Gewerbegebiete	65 dB(A)	55/50 dB(A)

*) = bei zwei Werten gilt der zweite Wert für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm

Die TA Lärm enthält folgende Immissionsrichtwerte für Industrie- und Gewerbelärm:

	tagsüber	nachts
Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete	60 dB(A)	45 dB(A)
Gewerbegebiete	65 dB(A)	50 dB(A)

In Schlaf- und Kinderzimmern soll nach dem Planungsziel in der Nacht ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten werden. Mit diesem Schutzziel werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt.

Zur hinreichenden Vermeidung von Aufweckreaktionen sollen einzelne Spitzenpegel in schutzbedürftigen Innenräumen den dort vorgesehenen Pegel für den Nachtzeitraum entsprechend TA Lärm Ziffer 6.1 nicht um mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Für die Beurteilung von Verkehrslärm sind die Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) zu berücksichtigen.

Das Plangebiet wird von Gewerbe-, Industrie- und Hafennutzungen umgeben, von denen wesentliche Lärmbelastungen zu erwarten sind. Eben-

falls ist durch die Verkehre im Gebiet mit Lärmbelastungen zu rechnen. Zur Beurteilung der Lärmbelastungen wurden schalltechnische Gutachten erstellt. Die Immissionsbelastungen innerhalb des Plangebietes stellen sich wie folgt dar:

4.5.1 Beurteilung der Lärmmissionen durch Verkehr

Die Lärmbelastung wurde für das Straßennetz innerhalb und außerhalb des Plangebietes der Überseestadt sowie für das Schienennetz der Hafenbahn und der DB AG berechnet.

In dem künftigen Mischgebiet ergeben sich am Tage im Wesentlichen keine Konflikte. In den überwiegenden Teilbereichen wird der zur Beurteilung herangezogene Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete eingehalten. Es kommt am Tage zu vereinzelt Überschreitungen der Orientierungswerte an wenigen, unmittelbar an der Verkehrsfläche liegenden Fassaden im südöstlichen Teil des Plangebietes. Diese werden als nicht erheblich eingestuft.

In dem festgesetzten Gewerbegebiet werden überwiegend die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten. Nur an der Eduard-Suling-Straße wird an den der Straße zugewandten Fassaden, insbesondere im südöstlichen Straßenabschnitt, eine geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte für Gewerbegebiete prognostiziert. Diese Überschreitungen betreffen die Randbereiche der festgesetzten Gewerbegebiete und werden daher ebenfalls als nicht erheblich eingestuft. Wohnnutzungen werden durch den Bebauungsplan an diesen Stellen auch für Betriebswohnungen ausgeschlossen (GE 3).

Nachts werden im ganzen Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Orientierungswerte eingehalten.

4.5.2 Beurteilung der Lärmimmissionen durch Gewerbe und Industrie

Für die Schallpegelberechnungen wurden die planungsrechtlich zulässigen Gewerbenutzungen im Plangebiet sowie die tatsächlich vorhandenen Industrie- und Hafennutzungen außerhalb des Plangebietes zugrunde gelegt.

Auch für die gewerbliche Immissionssituation ergibt sich tagsüber weitestgehend eine konfliktfreie Nutzung im Mischgebiet. An den Nordostfassaden der Gebäude in den unmittelbar an die Gewerbeflächen angrenzenden Mischgebietsflächen sind jedoch geringfügige Überschreitungen des Orientierungswertes nach DIN 18005 von am Tage 60 dB(A) zu erwarten. In den betroffenen Mischgebietsteilen mit der Bezeichnung MI 2 wird durch geeignete Gebäudeausrichtung und Grundrissgestaltung sichergestellt, dass Aufenthaltsräume oder Schlafräume an lärmabgewandten Gebäudeseiten liegen.

Die gewerblichen Immissionen stellen nachts mit Beurteilungspegeln bis zu 57 dB(A), im ungünstigsten Fall mit 58 dB(A), im festgesetzten Mischgebiet einen Konflikt dar. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden nachts fast im gesamten Plangebiet überschritten.

Die genannten Überschreitungen der Orientierungswerte für Lärm in der Nacht werden jedoch in Ansehung der Erreichung der städtebaulichen Ziele für Mischgebiete mit Wohnnutzung für vertretbar gehalten, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- a) Während des Tageszeitraums liegen keine signifikanten Überschreitungen der Orientierungswerte/Immissionsrichtwerte vor.
- b) Nachts kann durch passiven Schallschutz (z. B. durch Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2) in den Schlafräumen ein Pegel von nicht mehr als 30 dB(A) gewährleistet werden.
- c) Es ist auch langfristig nicht zu erwarten, dass in den für eine Wohnnutzung vorgesehenen Teilen des Mischgebietes ein Nachtwert von maximal 55 dB(A) signifikant überschritten wird.

Zu a)

An den Gebäudeseiten, an denen die Orientierungswerte für Lärm am Tag überschritten werden, werden Aufenthaltsräume ausgeschlossen. Aufenthaltsräume sind in diesen Bereichen auf der schallabgewandten Seite vorzusehen. An den lärmabgewandten Gebäudeseiten werden die Orientierungswerte eingehalten. In den Mischgebietsteilen, in den Wohnen allgemein zulässig ist, werden die Orientierungswerte am Tage eingehalten.

Zu b)

Durch die Festsetzung von baulichen und sonstigen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden ein Innenpegel von maximal 30 dB(A) und eine Begrenzung der Spitzenpegel in Innenräumen von unter 50 dB(A) gewährleistet.

Als bauliche oder sonstige Vorkehrungen kommen bei Außenpegeln bis etwa 55 dB(A) und Spitzenpegeln von über 70 dB(A) insbesondere in Betracht:

- Schallschutzfenster in Verbindung mit aktiver oder passiver schallgedämmter Belüftung oder entsprechend gleichwertige Vorkehrungen, die ein Dämmmaß von mindestens 30 dB(A) aufweisen (z. B. Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2).
- Ausrichtung von zum Lüften dienenden Schlafzimmerfenstern in Wintergärten und Loggien.

Eine Beeinträchtigung des Schlafes wird durch den festgesetzten passiven Schallschutz ausgeschlossen. Gesunde Wohnverhältnisse sind gewährleistet, auch wenn in den Außenbereichen des Mischgebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einschließlich der dort zulässigen Spitzenpegel nachts nicht eingehalten werden können.

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

Wohnen im Mischgebiet wird zudem nur in den Teilen zugelassen, in denen die gutachterlich prognostizierten Werte 55 dB(A) für Gewerbelärm in der lautesten Nachstunde nicht überschreiten. Bei einem solchen Außenpegel kann mit baulichen Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden, dass in Schlafräumen und Kinderzimmern ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird.

Allerdings kann es unter Berücksichtigung von Verkehrslärmanteilen an einzelnen Stellen beim Zusammentreffen von Gewerbe- und Verkehrslärm zu einer geringfügigen Überschreitung des Außenraumpegels von 55 dB(A) kommen, auch wenn die Richtwerte für Verkehrslärm deutlich unterschritten werden.

Auch bei einem Außenpegel durch Gewerbe- und Verkehrslärm über 55 dB(A) ist mit den festgesetzten baulichen Schallschutzmaßnahmen, z. B. Schallschutzfenster Schallschutzklasse 2 gesichert, dass gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Im Zuge der gegenseitigen Rücksichtnahme mit umgebenden Industrie- und Gewerbebetrieben ist der Nachbarschaft im Bebauungsplangebiet unter der Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung zuzumuten, dass in den Außenbereichen die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 45 dB(A) nachts nicht eingehalten werden können.

In den Mischgebietsteilen mit der Bezeichnung MI 4 (Nachtwerte bis zu 58 dB[A]) sowie in Teilen des MI 3 (Nachtwerte bis zu 56 dB[A]) wird das Wohnen ausgeschlossen, da hier der Wert von 55 dB(A) für Gewerbelärm

in der lautesten Nachtstunde überschritten wird. In den Mischgebieten mit der Bezeichnung MI 2 werden aus diesem Grunde an der dem benachbarten Gewerbegebietsteil GE 1 zugewandeten Seite dem Wohnen dienende Aufenthaltsräume nicht zugelassen.

Durch die Beschränkung des Störungsgrades von Betrieben in den an das Mischgebiet direkt angrenzenden Gewerbegebietsteilen GE 1 und GE 2 ist sichergestellt, dass der Nachtwert von 55 dB(A) in den sonstigen Mischgebietsteilen nicht überschritten wird.

Der festgesetzte Gewerbegebietsteil GE 3 sowie die umliegenden Industrie- und Gewerbegebiete wurden in den Lärmprognosen mit standardisierten flächenbezogenen Schalleistungspegeln (z. B. für Industriegebiete 65 dB[A] – Tag, Nacht, Ruhezeiten; für Gewerbegebiete 60 dB[A] – Tag, Nacht, Ruhezeiten) berücksichtigt. Messungen haben ergeben, dass die prognostizierten Lärmwerte durch die vorhandenen Betriebe noch nicht erreicht und die zugrunde gelegten standardisierten flächenbezogenen Schalleistungspegel im Wesentlichen noch nicht ausgenutzt werden. Planungsziel ist es daher weiterhin, Bestandsbetriebe im Umfeld des Bebauungsplangebietes nicht, z. B. durch die Festsetzung eines flächenbezogenen Schalleistungspegels, gegenüber dem derzeitigen Rechtszustand einzuschränken.

Vorhandene Gewerbebetriebe in der Nachbarschaft haben ein Entwicklungspotenzial, sofern sich durch wesentliche Änderungen oder den Neubau einer Anlage der bestehende Immissionspegel nicht wesentlich erhöhen wird (dies wird in der Regel dann nicht der Fall sein, wenn der Anteil der neu zu genehmigenden Anlage oder des Anlagenteils einen kleineren Immissionsanteil am Gesamtimmisionspegel als 45 dB[A] hat).

Zu c)

Es gibt keine Anhaltspunkte dazu, dass in den Teilen des Mischgebietes, in denen Wohnen zugelassen wird, perspektivisch die Nachtwerte von 55 dB(A) für Gewerbelärm überschritten werden.

Aufgrund der Nähe der Gewerbegebiete zu den Industrieflächen außerhalb des Planbereiches ist auch dort davon auszugehen, dass die Nachtwerte für Gewerbegebiete gemäß TA Lärm von 50 dB(A) überschritten werden. Selbst wenn dort während der Nachtzeit störungsempfindliche gewerbliche Nutzungen stattfinden sollten, genügt dafür gegebenenfalls die Einhaltung des am Tage maßgeblichen Schutzniveaus.

4.5.3 Gesamtkonfliktsituation

Eine zusammenschauende Bewertung der Lärmimmissionen durch Verkehr sowie Gewerbe und Industrie erfolgt durch die Ermittlung der Gesamtkonflikte. Beurteilungsgrundlage der Gesamtkonflikte sind die Orientierungswerte der DIN 18005, die aus der Rechtsprechung entwickelten Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie für Verkehr die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und für Gewerbe und Industrie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

Tagsüber ergeben sich in den Mischgebietsteilen, in denen das Wohnen nicht ausgeschlossen wird, aus einer Gesamtbetrachtung keine Konflikte.

Nachts wird die Gesamtkonfliktsituation hauptsächlich von den gewerblichen Immissionen geprägt. Lediglich entlang stark befahrener Straßen erhöht sich der durch Gewerbe bedingte Konflikt durch den Einfluss der Straßen. Innerhalb des geplanten Mischgebietes ist mit Gesamtkonflikten von bis zu 12 dB(A) zu rechnen. Mit Gesamtkonfliktsituation wird hier die energetische Addition von ermittelten Summen aus Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm und der Grenzwerte der 16. BImSchV beschrieben. Konfliktfreie Bereiche sind hier lediglich in Innenhofbereichen zu erwarten.

Durch die Anordnung von Schlafräumen bzw. den Ausschluss von Wohnnutzungen in den Mischgebietsteilen mit der Bezeichnung MI 2, MI 3 bzw. MI 4 wird auch der Gesamtkonfliktsituation Rechnung getragen. In den überwiegenden Mischgebietsteilen, in denen das Wohnen allgemein

zulässig ist, ist der Gesamtkonflikt auf einen Differenzpegel von 10 dB(A) beschränkt. Nur in Teilbereichen an der Weser und an der öffentlichen Grünfläche im Süden des Plangebietes bestehen Differenzpegel bis 12 dB(A). Bei der Beurteilung dieser hohen Differenzpegel ist zu berücksichtigen, dass die Lärmprognose auch Reflexionen der Fassade berücksichtigt, die in der Tendenz rechnerisch zu ca. 1 bis 2 dB(A) höheren Lärmwerten führen und nicht in den nachts besonders zu schützenden Innenraum dringen. Ebenfalls ist einzustellen, dass in diesen Bereichen jeweils Gebäudeseiten mit geringeren Lärmbelastungen bestehen.

Insgesamt zeigt auch die Gesamtkonfliktbetrachtung, dass unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und des städtebaulichen Ziels zur Entwicklung eines gemischten Stadtquartiers das Wohnen in Teilen des festgesetzten Mischgebietes vertretbar ist.

4.5.4 Spitzenpegel

Im Bebauungsplangebiet sind Pegelspitzen (über 70 dB[A] tags und nachts) gemessen worden. Durch die Verwendung ausreichender passiver Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungselementen) wird verhindert, dass am „Ohr des Schläfers“ in Innenräumen bei geschlossenen Fenstern Pegelspitzen von über 50 dB(A) entstehen. Die Gefahr von unzumutbaren Aufwachreaktionen wird durch diese Maßnahme hinreichend sicher vermieden, womit das Schutzziel gesunder Wohnverhältnisse erreicht wird.

4.5.5 Infraschall

Derzeit gibt es keine aktuellen Beschwerden über problematische Infraschallemissionen der Schiffe und Betriebe in der Überseestadt.

Es ist zudem davon auszugehen, dass die an vorhandene gewerbliche Nutzungen heranrückenden Mischgebietsflächen im Bebauungsplangebiet von Infraschall nicht stärker betroffen sind als die vorhandene Wohnbebauung in Walle oder Gröpelingen. Insofern schafft das Heranrücken von Mischnutzungen auch keine zusätzlichen Probleme hinsichtlich des Infraschalls für die bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe.

4.6 Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 c und e BauGB) einschließlich Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

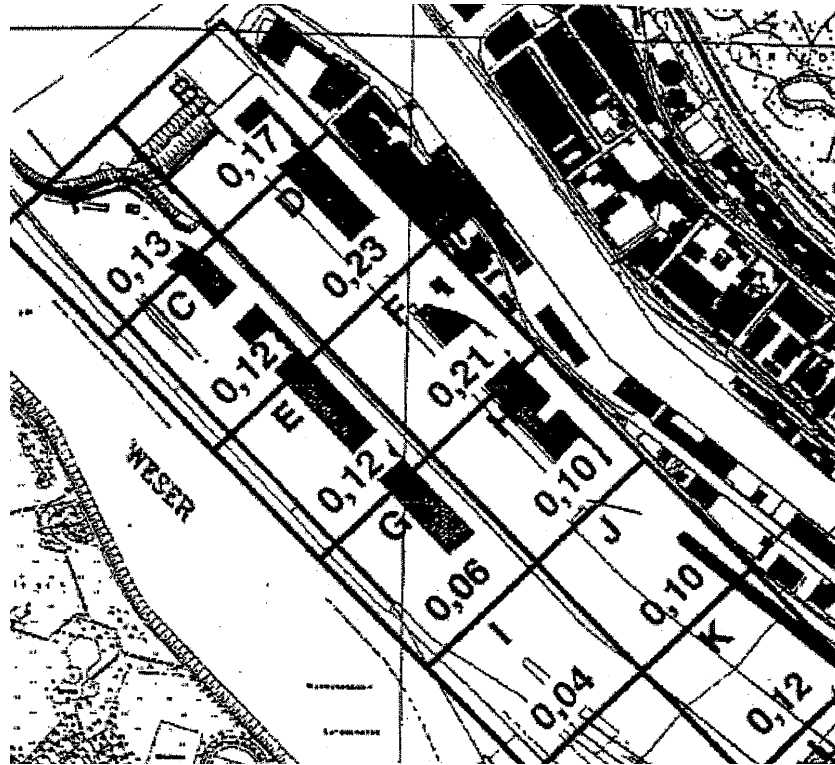
Auch für Luftschadstoffe gilt, dass gemäß § 1 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen sind. Gemäß § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

4.6.1 Geruch

Für die Ermittlung und Bewertung von Geruchsbelästigungen bestehen keine verbindlichen gesetzlichen oder anderweitig rechtlich konkretisierenden Festlegungen. Eine Beurteilungshilfe für die Ermittlung und Bewertung der Erheblichkeit von Geruchsimmissionen bietet allerdings die GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz), die im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens als Anhalt herangezogen wurde.

Zur Einschätzung der vorhandenen Luftqualität im Hinblick auf Gerüche wurden im Jahr 1999 in dem Bereich, in dem der Bebauungsplan 2335 liegt, Geruchsimmissionen ermittelt (TÜV Nord, 1999). Die Feststellung und Bewertung der Geruchsimmissionen erfolgte anhand der Geruchsimmissionsrichtlinie in der damaligen Fassung von 1998 (GIRL). Die maßgeblichen Verhältnisse haben sich im Untersuchungsraum seit den Erhebungen nicht geändert. Die Erkenntnisse aus diesen Untersuchungen können daher auch in dem vorliegenden Planungsverfahren herangezogen und der planerischen Abwicklung zugrunde gelegt werden.

In der durchgeführten Untersuchung wurde die vorhandene Belastung anhand von Kenngrößen für Beurteilungsflächen ermittelt. Die das Plangebiet 2335 betreffenden Beurteilungsflächen sind gekennzeichnet mit A, C, E, G, B, D, F und H. Die ermittelten Kennwerte betragen für die vier wasserseitigen Flächen A = 0,13, C = 0,12, E = 0,12, G = 0,06 und für die vier nördlichen Flächen B = 0,17, D = 0,23, F = 0,21 und H = 0,10. Der Gutachter erwartet allerdings unter den Bedingungen der langfristigen Meteorologie (mehr Nordwind-Wetterlagen als im Untersuchungszeitraum), dass die Kenngrößen für die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flächen A, B, C, D, E und F geringer ausfallen werden. Diese Einschätzung ist nachvollziehbar, ohne dass sie allein für die Planung und den Planinhalt maßgeblich wäre. Vielmehr wird die Geruchsbelastung auch im Übrigen für zumutbar und im Hinblick auf das angestrebte Planungsziel für vertretbar gehalten.



In der GIRL werden zur Beurteilung der Erheblichkeit einer Geruchsbelästigung Immissionswerte (IW) als Maßstab für höchstzulässige Geruchsimmissionen genannt. Für Wohn-/Mischgebiete ist ein IW 0,10 festgelegt, für Gewerbe-/Industriegebiete IW 0,15. Bei diesen IW handelt es sich um relative Häufigkeiten der Geruchsstunden eines Jahres. So bedeutet z. B. IW 0,10, dass in 10 % der Jahresstunden anlagenspezifische Gerüche eindeutig wahrnehmbar sind.

Nach dem oben genannten Beurteilungsmaßstab für eine Regelfallprüfung der GIRL werden auf den Flächen B, D und F die Immissionswerte für Gewerbe- und Industriegebiete und auf den Flächen A, C und E die Immissionswerte für Wohn-/Mischgebiete überschritten.

Nur diejenigen Geruchsbelästigungen sind als schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne § 3 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu werten, die erheblich sind. Die Erheblichkeit einer Geruchsbelästigung ist keine absolut festliegende Größe. Auch die GIRL lässt in begründeten Ausnahmefällen (Sonderfallprüfung) eine von der Regelfallbewertung abweichende einzelfallbezogene Beurteilung der Größenordnung der Erheblichkeit einer Geruchsbelästigung zu.

Im vorliegenden Fall reicht ein Vergleich mit den Immissionswerten der GIRL allein zur Beurteilung nicht aus. Bei der Beurteilung der Erheblichkeit und des Störungsgrades sind weiterhin vor allem die folgenden Aspekte zu berücksichtigen.

Im Ergänzungsbericht zum Gutachten von 1999 erfolgt die anlagenbezogene Zuordnung der Geruchsereignisse (TUV Nord, 2005). Hier wird deutlich, dass die häufigsten Geruchsereignisse im Bereich der Aufpunkte im Bebauungsplan 2335 Kaffeegeruche sind (Kaffee zehn Zuordnungen, Fischmehl zwei Zuordnungen, Mineralöl eine Zuordnung, Getreide eine Zuordnung, Cerealien eine Zuordnung, Holz eine Zuordnung, Tabak eine Zuordnung, Sonstige eine Zuordnung). Aufgrund der besonderen Lage des Gebietes im historisch gewachsenen Hafensareal sind solche Gerüche als ortstypisch anzusehen und mit einer Mischgebietsnutzung als städtebaulich vertretbar zu bewerten.

Im Hinblick auf die vorhandenen geruchsemitterenden Nutzungen ist zu berücksichtigen, dass die Grundstücksnutzung mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet ist, die unter anderem dazu führt, dass eine neu hinzu kommende störungsempfindliche Nutzung in höherem Maße Geruchseinwirkungen hinnehmen muss, als wenn sie zuerst angesiedelt gewesen wäre (Priorität) oder wenn sie in ein gänzlich unvorbelastetes Gebiet hineingeplant worden wäre. Dies ist besonders dann der Fall, wenn wie hier vorliegend, den emittierenden Anlagen Bestandschutz zukommt. Damit ist die Grenze für die Zumutbarkeit von Belastungen anhand einer umfassenden Würdigung aller Umstände des Einzelfalls und insbesondere der speziellen Schutzwürdigkeit des hier betroffenen Gebietes zu bestimmen. In diesem Fall können Belästigungen hinzunehmen sein, selbst wenn sie bei gleichartigen Immissionen in anderen Situationen als erheblich anzusehen wären.

In den nördlichen als Gewerbegebiet ausgewiesenen Beurteilungsflächen, wurde eine Überschreitung von 0,02 (Fläche B) bzw. 0,08 (Fläche D) und 0,06 (Flächen F) des Immissionswertes für Gewerbe ermittelt. Auch hier ist besonders zu berücksichtigen, dass der Standort der Betriebe im historisch gewachsenen Seehafensareal liegt und diese Lage den heutigen Rahmen für die Emissionen der Betriebe bildet. Diese Lage ist mit einer spezifischen Pflicht der neu hinzukommenden Nutzung zur Rücksichtnahme belastet.

Die ermittelten Überschreitungen der Immissionswerte der GIRL im Bebauungsplangebiet, die in vergleichbarer Größenordnung auch andere bereits vorhandene Wohnnutzungen aufgrund derselben Emissionsquellen betreffen, geben keine Hinweise auf eine Gefährdung gesunder Wohn- oder Arbeitsverhältnisse und sind im Rahmen der Abwägung als vertretbar anzusehen. Aufgrund der Lage in den Hafensrevieren in Bremen ist traditionell mit Gerüchen zu rechnen und den künftigen Bewohnern und Nutzern des Gebietes zuzumuten. Eine Überschreitung der Immissionswerte der GIRL ist unter Berücksichtigung der mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele daher vertretbar. Im Rahmen der gebotenen planerischen Abwägung erscheint in dem vorliegenden Fall ein Heraufsetzen der Zumutbarkeitsschwelle für die Beurteilung, ob erhebliche und unzumutbare Belästigungen im Sinne des BImSchG und auch des Städtebaurechts vorliegen, gerechtfertigt. Eine Verallgemeinerung für andere durch Gerüche belastete Gebiete lässt sich hieraus jedoch nicht ableiten.

Zur Minimierung des Störungsgrades werden die baulichen Nutzungen so angeordnet, dass das Mischgebiet in den geringer belasteten Gebietsteilen und das Gewerbegebiet in den stärker belasteten Plangebietsteilen festgesetzt wird. Zudem wirken sich Gerüche innerhalb der Gebäude, insbesondere bei geschlossenen Fenstern, deutlich geringer aus.

4.6.2 Luftschadstoffe

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe wurden vor allem

- die Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft – 22. BImSchV vom September 2002,
- und die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft herangezogen.

Zur Beurteilung der Luftqualität im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden im Jahr 1999 Immissionsmessungen in Bezug auf gasförmige Luftschadstoffe, Schwebstaub und Staubbiederschlag in Anlehnung an die TA Luft durchgeführt (TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt, 2000).

Die Messergebnisse wurden zu Kenngrößen zusammengefasst und den Immissionswerten der TA Luft gegenübergestellt.

Die Kenngrößen der gasförmigen Immissionen liegen erheblich unter den Immissionswerten. Maximal wurden 28 % der I2V-Werte durch den Luftschadstoff NO₂ erreicht. Schädliche Auswirkungen auf den Menschen sind somit auszuschließen.

Für die in der im September 2002 in Kraft getretenen 22. BImSchV festgelegten Immissionswerte für den Feinstaubanteil (PM₁₀) des Schwebstaubes wurden in 2006 zusätzliche Immissionsmessungen durchgeführt (GfA, 2006).

Zur Beurteilung der Immissionsbelastung durch Feinstäube gemäß TA Luft wurden zwei im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Beurteilungspunkte herangezogen. Ein Beurteilungspunkt befindet sich im Westen des Geltungsbereiches, im als MI festgesetzten Bereich, in dem die Nutzung „Wohnen“ zulässig ist, so dass diese Messstelle repräsentativ für das Schutzgut Mensch ist.

Ein zweiter Beurteilungspunkt befindet sich im nördlichsten Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Nördlich dieses Punktes schließen sich Industrieanlagen an, so dass deren mögliche Emissionen durch diese Messstelle auch mit erfasst werden konnten.

In der 22. BImSchV werden zwei Immissionswerte für den Parameter PM₁₀ aufgelistet, der über 24 Stunden gemittelte Immissionsgrenzwert bei 35 zugelassenen Überschreitungen im Kalenderjahr von 50 µg/m³ und der über ein Kalenderjahr gemittelte Immissionsgrenzwert von 40 µg/m³. Diese Werte sind ab Januar 2005 einzuhalten.

Der Immissionswert von 50 µg/m³ wurde im Messzeitraum an den Beurteilungspunkten zehnmal (Beurteilungspunkt im Westen des Geltungsbereiches) bzw. zwölfmal (Beurteilungspunkt im nördlichsten Bereich des Geltungsbereiches) überschritten. Die lineare Hochrechnung auf ein gesamtes Jahr führt ebenfalls für die Beurteilungspunkte zu keiner unzulässigen Überschreitung. Gemäß den nachvollziehbaren Aussagen des Gutachters ist eher von einer Verbesserung der Luftsituation bezüglich Schwebstaub PM₁₀ auszugehen, wenn die Bauarbeiten in der Überseestadt abgeschlossen sind.

Die ermittelten Mittelwerte für Schwebstaub PM₁₀ liegen bei den Beurteilungspunkten mit 25,7 µg/m³ (Beurteilungspunkt im Westen des Geltungsbereiches) bzw. 26,4 µg/m³ (Beurteilungspunkt im nördlichsten Bereich des Geltungsbereiches) unterhalb des Immissionsjahreswertes von 40 µg/m³.

Alle geltenden Immissionswerte für Schwebstaub PM₁₀ werden daher eingehalten. Schädliche Auswirkungen auf den Menschen sind somit ebenfalls auszuschließen.

Da im Beurteilungsgebiet infolge der bereits eingeleiteten Umstrukturierung, abgesehen vom Staub durch Baumaßnahmen, vergleichsweise geringe Emissionen freigesetzt werden, ist davon auszugehen, dass das Immissionsniveau hauptsächlich durch den Eintrag von Luftschadstoffen sowohl aus den angrenzenden Verdichtungsräumen der Stadt Bremen als auch durch den überregionalen Ferntransport geprägt wird.

Nach Durchführung der Umstrukturierung werden auch im Untersuchungsgebiet selbst wieder Luftschadstoffe durch Gewerbe, Wohnen und Verkehr freigesetzt werden. Auch durch die neu hinzukommenden Nutzungen im Bebauungsplangebiet ist indes nicht zu erwarten, dass die Immissionswerte überschritten werden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Menschen durch Luftschadstoffe ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass in den mit GE 1 und

GE 2 gekennzeichneten Teil des Gewerbegebietes nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In den daran weiter nördlich anschließenden Gewerbegebietsteilen (GE 3) sind gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig.

Durch diese Art der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird hinreichend sicher gewährleistet, dass keine schädlichen Auswirkungen aus dem Bereich des Bebauungsplanes durch Luftschadstoffe auf den Menschen durch das Vorhaben zu erwarten sind.

4.7 Auswirkungen durch Altlasten und anfallende Abfälle (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a, c und e BauGB)

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf den Boden, der sachgerechte Umgang mit Abfälle und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen.

Die maßgeblichen Ziele und Bewertungsgrundlagen sind:

- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV),
- Bremisches Gesetz zum Schutz des Bodens (BremBodSchG),
- die Prüf- und Maßnahmenschwellenwerte der LAWA (Länderarbeitsgemeinschaft Wasser),
- sowie die Zuordnungsklassen der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall).

Für das Gebiet des Bebauungsplanes wurde flächendeckend eine historische Recherche durchgeführt. Danach haben sich eine Reihe von nutzungs- oder auffüllungsbezogenen Verdachtsanhaltspunkten auf mögliche Bodenkontaminationen ergeben. Im Süden des Bebauungsplanes befand sich zudem Bahngelände der Eisenbahn. Diese Flächen gelten als kontaminationsverdächtig. Im Bereich von Bahngeländen und Bahntrassen ist z. B. mit verunreinigtem Schotter und eventuell mit Pestiziden im Untergrund zu rechnen. Die bekannten Verdachtsanhaltspunkte sind anschließend im Rahmen verschiedener technischer Untersuchungen des Untergrundes überprüft worden.

Im November/Dezember 2006 wurden drei Bereiche mit Verdachtsanhaltspunkten ergänzend beprobt. Die ergänzenden Untersuchungen ergaben für keine der drei untersuchten Flächen Ergebnisse, die weitere Maßnahmen erfordern.

Im Bebauungsplan wird hingewiesen:

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

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

Dies wird im Rahmen der Planumsetzung durch die mit der Erschließung des Gebietes beauftragte Bremer Investitions-Gesellschaft nach Bedarf sowohl im Hinblick auf die im Mischgebiet vorkommende Wohnnutzung als auch auf die erhöhten Anforderungen für Kinderspielplätze gewährleistet.

Auch im Übrigen stehen die möglichen Bodenverunreinigungen der Aufstellung des Bebauungsplans und dem Planvollzug nicht entgegen, so dass die in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise für den Planvollzug genügen.

- 4.8 Auswirkungen auf Grundwasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB) und Auswirkungen durch anfallendes Abwasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)
- Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf das Wasser sowie der sachgerechte Umgang mit Abwässern zu berücksichtigen. Die Belange des Schutzgutes Wasser sind insbesondere in folgenden Fachgesetzen verankert: Bundesweit setzt das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut Wasser fest. Für Bremen werden zusätzlich landesspezifische Ziele im Bremischen Wassergesetz (BrWG) in der Fassung vom 24. Februar 2004 formuliert.
- Aufgrund der Lage in der Marsch liegt nur eine allgemeine Bedeutung des Bereiches für die Grundwasserneubildung vor. In den versiegelten Bereichen findet eine Grundwasserneubildung nicht statt. Die Grundwasserfließrichtung ist aufgrund der dreiseitigen Umschließung des Areals durch die tidebeeinflusste Weser nicht allgemein anzugeben.
- Die in unverbauten wesernahen Bereichen vorhandene hydraulische Verbindung des Grundwasserleiters mit der Weser ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund der starken Veränderungen im Bodenaufbau (Aufschüttungen, Grundplatten) sowie des Uferverbaues (Basalt-Blendmauerwerk) eingeschränkt.
- Die Grundwasserüberdeckung besteht in den aufgefüllten Bereichen überwiegend aus Sanden.
- Das anfallende Oberflächenwasser wird gesammelt und über einen Regenwasserkanal in die angrenzende Weser eingeleitet. Oberflächenwasser aus behandlungsbedürftigen Gebieten wird vor Einleitung in die Weser in einer Niederschlagswasserbehandlungsanlage behandelt. Teile des Oberflächenwassers können über eine vorhandene Anlage behandelt werden. Darüber hinaus anfallendes behandlungsbedürftiges Wasser soll dezentral auf den jeweiligen Grundstücksflächen behandelt werden.
- Negative Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel sind aufgrund der geringen Bedeutung des Gebietes für die Grundwasserneubildung nicht zu erwarten.
- 4.9 Auswirkungen auf Oberflächengewässer und den Hochwasserschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a und g BauGB)
- Die Belange des Schutzgutes Wasser sind in folgenden Fachgesetzen verankert. Bundesweit setzt das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut Wasser fest. Für Bremen werden zusätzlich landesspezifische Ziele im Bremischen Wassergesetz (BremWG) in der Fassung vom 24. Februar 2004 formuliert.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.
- An den Geltungsbereich grenzt die Weser bzw. ein Hafenbecken an. In der Gewässergütekarte für das Jahr 2000 wurde die Weser in die biologische Güteklasse II bis III (kritisch belastet) eingestuft.
- Negative Auswirkungen auf die Gewässergüte sind nicht zu erwarten, da behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser behandelt wird.
- Seit dem Frühjahr 2007 gelten gemäß Generalplan Küstenschutz neue Deichhöhen (Bestickhöhen). Die geplante neue Deichlinie wird als Hinweis in die Planzeichnung übernommen. Die gemäß Generalplan Küstenschutz vom Frühjahr 2007 geltenden neuen Bestickhöhen von + 7,90 m NN am Weserufer, von + 8,20 m NN am Wendebecken und von + 8,00 m NN im Holz- und Fabrikenhafen einschließlich erforderlicher Abstände zur Bebauung sind planerisch eingestellt und Grundlage dieses Bauleitplanverfahrens.
- 4.10 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB)
- Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Das Ensemble um den Molenturm ist denkmalgeschützt. Der Denkmalschutz ist nachrichtlich übernommen und wurde im Rahmen der Planaufstellung entsprechend berücksichtigt.

4.11 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltschutzbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)

Wesentliche Wechselwirkungen, die für die Bewertung der Umweltauswirkungen relevant wären, sind nicht ersichtlich.

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung bestehen weiterhin die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten für die bisher zulässigen Vorhaben.

6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Bebauungsplanung ermöglicht eine sinnvolle Nachnutzung einer Brachfläche als Bestandteil der Revitalisierung der alten Hafenreviere. Städtebaulich gewünschte anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen nicht. Insbesondere im Rahmen des von der Stadtgemeinde beschlossenen Masterplanes wurden Planungsalternativen geprüft und verworfen.

7. Maßnahmen zur Überwachung

Da auf Grundlage der für den Umweltbericht erstellten Gutachten nicht mit unvorhergesehenen, nachteiligen Auswirkungen zu rechnen ist, sind keine speziellen Maßnahmen zur Überwachung vorgesehen.

Es werden die generellen Maßnahmen zur Umweltüberwachung des Landes Bremen durchgeführt. Wenn im Rahmen dieser Überwachungsmaßnahmen oder auch im Zuge künftiger Genehmigungsverfahren nachteilige Umweltauswirkungen ermittelt oder in sonstiger Weise bekannt werden, werden diese gemeldet und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Zuge der Revitalisierung der alten Hafenreviere Bremen soll das Plangebiet zu einem vitalen Stadtquartier aus Misch- und Gewerbegebieten mit Grünflächen entwickelt werden. Die Rechtsgrundlage für eine derartige bauliche Nutzung soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 2335 geschaffen werden.

Eine maßgebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft, Erholung sowie des Stadt- oder Landschaftsbildes erfolgt nicht. Relevante Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete bestehen nicht.

Beeinträchtigungen auf die artenschutzrechtlich geschützten Sturmmöwen werden durch funktionserhaltende Maßnahmen vermieden.

Durch die umgebenden Hafen- und Gewerbeflächen sowie aufgrund des Verkehrs bestehen Lärm- und Geruchsbelastungen im Plangebiet. Es ist mit Überschreitungen der Orientierungswerte für Lärm und der Immissionswerte für Geruch zu rechnen. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und des städtebaulichen Ziels zur Entwicklung von gemischten Quartieren ist insbesondere eine Wohnnutzung in Teilen des festgesetzten Mischgebietes gleichwohl möglich und städtebaulich gewünscht. Art und Umfang der zu erwartenden Immissionen insbesondere aufgrund von Geräuschen und Gerüchen werden auch im Hinblick auf eine Wohnnutzung als verträglich angesehen.

Beeinträchtigungen durch sonstige Luftschadstoffe oder durch Altlasten sind nicht zu erwarten. Negative Auswirkungen auf das Grundwasser oder das Oberflächenwasser sind ebenfalls nicht zu erwarten. Die Belange von Kultur- und sonstigen Sachgütern werden von der Planung berücksichtigt.

E) **Finanzielle Auswirkungen**

Die Realisierung der Planung umfasst ein Kostenvolumen von rd. 45,0 Mio. €. Dieser Betrag teilt sich nach derzeitigem Planungsstand wie folgt auf:

• Planungskosten	5,4 Mio. €
• Bauvorbereitung	0,2 Mio. €
• Flächenhafter Erdbau	2,0 Mio. €
• Rückbau	3,8 Mio. €
• Erschließung (Straßen- und Kanalbau, öffentliche Beleuchtung etc.)	26,9 Mio. €
• Ökologische Maßnahmen (Parkanlage, Straßenbegleitgrün)	4,9 Mio. €
• Unvorhergesehenes	1,8 Mio. €

Im Rahmen der Durchführung der Planung ist der Verkauf von ca. 15,8 ha Gewerbe- und Mischgebietsgrundstücken durch die Stadtgemeinde Bremen möglich, wodurch mit Einnahmen von ca. 9,2 Mio. € gerechnet werden kann.

Von den Wirtschaftsförderungsausschüssen und dem Vermögensausschuss wurden hiervon im Wesentlichen für vorbereitende Maßnahmen bzw. Planungsleistungen insgesamt bereits rd. 9,2 Mio. € bewilligt.

Die noch nicht bewilligten Mittel werden – soweit Dritte nicht zur Finanzierung herangezogen werden können – bedarfsgerecht aus dem künftig dem Senator für Wirtschaft und Häfen von der Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zur Verfügung gestellten Budget bereitgestellt.

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Bebauungsplan 2335 für ein Gebiet in Bremen-Handelshäfen zwischen Weser, Holz- und Fabrikenhafen, Eduard-Suling-Straße (einschließlich) und Am Winterhafen

(Bearbeitungsstand: 17. April 2007)

a) Berücksichtigung der Umweltbelange, Alternativenbetrachtung

Der Planbereich gehörte früher zum Bereich des Überseehafens und lag zollrechtlich vollständig im „Ausland“. Nachdem die Umschlagstätigkeit in diesem Bereich aufgegeben war, wurde das Hafenbecken im Jahre 1998 verfüllt. Die Gleisanlagen des Bahnhofs Zollausschluss wurden zurückgebaut, mehrere Lager-schuppen abgerissen. Seit dem 1. Januar 2000 ist der Freihafenstatus für die Alten Hafenreviere rechts der Weser aufgehoben.

Heute werden noch die Schuppen 17, 18 und 19 für Lagerzwecke genutzt. Das Kühlhaus am Wendebecken steht leer. Der Molenturm an der ehemaligen Einfahrt des Überseehafens auf der Südmole des Wendebeckens steht unter Denkmalschutz. Die übrigen Teile des Planbereiches liegen brach.

Für den größten Teil des Planbereiches setzt der Staffelbau- und Gewerbeplan vom 1. Februar 1921 Gewerbeklasse I und Baustaffel 6 fest. Für den Bereich des früheren Hafenbeckens bestehen keine städtebaulichen Festsetzungen.

Senat und Stadtbürgerschaft haben im Sommer 2000 die „Entwicklungskonzeption zur Umstrukturierung der Alten Hafenreviere in Bremen“ beschlossen. Ziel der Entwicklungskonzeption und des auf ihrer Grundlage weiter entwickelten Masterplans Überseestadt ist die schrittweise Aufwertung der Hafenreviere bzw. die Entwicklung eines neuen Stadtteils, in dem neue Quartiere zum Arbeiten und Wohnen, aber auch für Freizeit und Erholung, entstehen sollen.

Der Planbereich ist Teil der Alten Hafenreviere in Bremen, die nach Aufgabe eines großen Teils der früheren Hafennutzungen einer neuen städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden sollen. Die Entwicklungskonzeption sieht für den Planbereich gewerbliche und dienstleistungsorientierte Nutzungen sowie Wohnen im Rahmen von Mischgebieten vor.

Zu dem Umweltbericht wurden die Umweltreferate des Senators für Bau, Umwelt und Verkehr beteiligt und diverse Gutachten herangezogen.

Es ergaben sich folgende Umweltauswirkungen, die beschrieben und bewertet wurden:

Auswirkungen auf die Schutzgüter: Natur und Landschaft, Erholung, Stadt- und Landschaftsbild, durch Flächeninanspruchnahme, Menschen durch Lärm und Erschütterung und Luftschadstoffe, durch Altlasten und anfallende Abfälle, Oberflächengewässer und den Hochwasserschutz sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Eine maßgebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft, Erholung sowie des Stadt- oder Landschaftsbildes erfolgt nicht. Relevante Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete bestehen nicht.

Beeinträchtigungen auf die artenschutzrechtlich geschützten Sturmmöwen werden durch funktionserhaltende Maßnahmen vermieden.

Durch die umgebenden Hafen- und Gewerbeflächen sowie aufgrund des Verkehrs bestehen Lärm- und Geruchsbelastungen im Plangebiet. Es ist mit Überschreitungen der Orientierungswerte für Lärm und der Immissionswerte für Geruch zu rechnen. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und des städtebaulichen Ziels zur Entwicklung von gemischten Quartieren ist insbesondere eine Wohnnutzung in Teilen des festgesetzten Mischgebietes gleichwohl möglich und städtebaulich gewünscht. Art und Umfang der zu erwartenden Immissionen insbesondere aufgrund von Geräuschen und Gerüchen werden auch im Hinblick auf eine Wohnnutzung unter den im Bebauungsplan 2335 festgesetzten und in der Begründung näher erläuterten, insbesondere gesundheitlichen Rahmenbedingungen als verträglich angesehen.

Beeinträchtigungen durch sonstige Luftschadstoffe oder durch Altlasten sind nicht zu erwarten. Negative Auswirkungen auf das Grundwasser oder das Oberflächenwasser sind ebenfalls nicht zu erwarten. Die Belange von Kultur- und sonstigen Sachgütern werden von der Planung berücksichtigt.

b) Alternativenprüfung

Im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans Überseestadt wurden verschiedene Nutzungsvarianten für den Änderungsbereich untersucht. Das hier vorliegende Konzept ermöglicht, entsprechend den städtebaulichen Rahmenbedingungen, eine optimale Nutzung dieses Siedlungsraums, unter Berücksichtigung wichtiger Belange des Umweltschutzes und des Landschaftsbildes.

c) Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 2335 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung ist am 16. November 2006 vom Ortsamt West durchgeführt worden.

Die Beteiligung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB sind nach § 4 a Abs. 2 BauGB gleichzeitig (vom 8. Februar bis 8. März 2007) durchgeführt worden.

Aufgrund von Hinweisen anlässlich der Behördenbeteiligung haben sich geringfügige Änderungen des Planentwurfes ergeben, die jedoch die Grundzüge der Planung nicht berühren.

Anlässlich der vorgenannten öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese haben zu keiner Planänderung geführt.

Bebauungsplan 2335

für ein Gebiet in Bremen - Handlshäfen
zwischen Weser, Holz- und Fabrikhafen, Eduard-
Sulung-Straße (einschließlich) und Am Winterhafen
(Bearbeitungsstand 17.04.2007)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

☐ Grenz des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

☐ Mischgebiet

☐ Gewerbegebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

☐ Grundflächenzahl

☐ Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in Metern über NN

☐ als Höchstmaß

☐ als Mindest- und Höchstmaß

☐ Höhe der Unterkante in Metern über NN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

☐ stützende Bauweise

☐ Bauweise

☐ Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

☐ Straßenverkehrsflächen

☐ Straßenbegrenzungslinie

☐ Flächen für Bahnanlagen

GRÜNFLÄCHEN

☐ Öffentliche Grünflächen (Parkanlagen, z.T. Grünläser)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

☐ Mit dem Anlagenverbot genehmigten Geh- und Fahrwegen und Flächen für unterirdische Leitungen zur Nutzung für öffentliche Zwecke und Flächen, die für besondere Flächen zu nutzen der Stadtgemeinde Bremen

☐ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

☐ Anhöhe

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

☐ Umgestaltung von Gewerbeanlagen (Eisenbahn), die dem öffentlichen Interesse dienen

☐ Einzelanlagen (unwesentliche Nebenanlagen), die dem öffentlichen Interesse dienen

HINWEISE

☐ Es ist vorgesehen, die vorgeschriebene Dichtigkeit in einem wesentlichen Parkbereich- oder Grünbereich zu ändern.

☐ Dichtigkeit (geplant)

Dieser Plan stellt in übersichtlicher Form den Geltungsbereich und die wichtigsten Festsetzungen dar. Er ist nicht identisch mit dem zu beschließenden Ubauplan, der für die Dauer der Planübernahmen bei der Verwaltung der Bürgerstadt zur Entscheidung aufgelegt.

