

Mitteilung des Senats vom 8. Juni 2011

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 77 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses im Bereich zwischen der Konsul-Smidt-Straße, Verlängerung Am Winterhafen und der Weser

(Bearbeitungsstand: 7. April 2011)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Vorhaben wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 77 (Vorhaben- und Erschließungsplan) (Bearbeitungsstand: 7. April 2011) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 5. Mai 2011 (Sondersitzung) 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. *)

Der Bericht der Deputation für Bau und Verkehr wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

Der im Bericht erwähnte Durchführungsvertrag wird nicht beigefügt und kann beim Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa bei Bedarf eingesehen werden.

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr einschließlich Anlage zum Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 77 (Vorhaben- und Erschließungsplan) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 77 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses im Bereich zwischen der Konsul-Smidt-Straße, Verlängerung Am Winterhafen und der Weser

(Bearbeitungsstand: 7. April 2011)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 77 (Bearbeitungsstand: 7. April 2011) und die entsprechende Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 77 vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 17. Februar 2011 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

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

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 77 ist am 13. Dezember 2010 vom Ortsamt West eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

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

Änderungen in den Planungszielen haben sich aufgrund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 77 ist am 9. Dezember 2010 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde festgelegt. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

4. Gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

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

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 17. Februar 2011 beschlossen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf 77 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 4. März 2011 bis 4. April 2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa öffentlich ausgelegt.

Zugleich 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.

5. Ergebnis der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung

- 5.1 Anhörung sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die swb Netze GmbH & Co. KG hat mit Schreiben vom 16. März 2011 Folgendes mitgeteilt:

„In Beantwortung Ihrer Anfrage vom 23. Februar 2011 teilen wir mit, dass unsererseits gegen die geplanten Maßnahmen grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich hier in der gekennzeichneten Fläche zurzeit noch eine 1/10-KV-Trafostation befindet. Diese Station wird von swb Netze GmbH & Co. KG kurzfristig zurückgebaut und die Anschlussleitungen nahe am Energieversorgungskabel abgetrennt.

Nach diesen Maßnahmen ist das Grundstück seitens swb Netze frei von Lasten.

Die im Vorgang zum Verkauf dieses Grundstückes von uns geforderte Grunddienstbarkeit findet also keine Notwendigkeit mehr. Der WFB, in Person von Herrn Jens Dreyer, wird hierüber gesondert informiert.“

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.

- 5.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Planergänzungen und Ergänzungen der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 6. dieses Berichtes wird verwiesen.

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

5.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

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

6. Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

6.1 Planergänzungen

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

- die textliche Festsetzung Nr. 5 wurde zur Präzisierung untergliedert in Punkt 5.1 und 5.2;
- der Punkt 5.1 wurde um Angaben zum Verkehrslärm ergänzt;
- die textliche Festsetzung Nr. 5.2 präzisiert die baulichen Maßnahmen in Schlaf- und Kinderzimmern;
- neu wurde die textliche Festsetzung Nr. 8 ergänzt. Sie präzisiert, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat;
- die zeichnerische Festsetzung F.+R. wurde durch das Planzeichen „Fußgängerbereich“ aus der Planzeichenverordnung ersetzt;
- die Hochwasserschutzlinie wurde als nachrichtliche Übernahme im Plan ergänzt.

Die vorgenannten Planergänzungen sind in dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 77 (Bearbeitungsstand: 7. April 2011) enthalten.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den vorgenannten Planergänzungen (Bearbeitungsstand: 7. April 2011) zuzustimmen.

6.2 Ergänzungen in der Begründung

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 77 (Bearbeitungsstand: 7. April 2011) ist:

- unter Punkt B) 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplans hinsichtlich der Erreichbarkeit mit öffentlichem Nahverkehr präzisiert worden;
- unter Punkt C) 1. Art der baulichen Nutzung um Angaben zur textlichen Festsetzung Nr. 8 ergänzt worden;
- unter Punkt C) 4. Verkehrsflächen entsprechend des Planzeichens „Fußgängerbereich“ angepasst worden, dadurch konnte der bisherige Punkt C) 5. Geh- und Fahrrechte entfallen;
- unter Punkt C) 6. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen wurde der Hinweis zum Hochwasserschutz aufgenommen;
- der Punkt D) c) Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm und Erschütterungen wurde präzisiert;
- die Begründung wurde redaktionell überarbeitet;
- die in der Anlage beigefügten Zeichnungen wurden aktualisiert.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 7. April 2011) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, der geänderten Begründung zuzustimmen.

7. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB
Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 77 erfolgten Planergänzungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden. Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.
Die Ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragene Hinweise. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben; daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB abgesehen.
Die Planergänzungen wurden mit den davon berührten Behörden und der Vorhabenträgerin einvernehmlich abgestimmt.
8. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 77 (Vorhaben- und Erschließungsplan)
Eine Kopie des Durchführungsvertrages, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Herstellung des Projektes verpflichtet, ist als Anlage beigefügt.
9. Zusammenfassende Erklärung
Diesem Bericht ist eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt.

B) Stellungnahme des Beirates

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist mit den zuständigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden.

Der Stadtteilbeirat Walle hat dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 77 einvernehmlich zugestimmt.

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

C) Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 77 für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses im Bereich zwischen der Konsul-Smidt-Straße, Verlängerung Am Winterhafen und der Weser (Bearbeitungsstand: 7. April 2011) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahme und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Dr. Reinhard Loske
(Vorsitzender)

Dieter Focke
(Sprecher)

Begründung zum vorhabenbezogener Bebauungsplan 77 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses im Bereich zwischen der Konsul-Smidt-Straße, Verlängerung Am Winterhafen und der Weser (Bearbeitungsstand: 7. April 2011)

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Walle, Ortsteil Überseestadt. Die Größe beträgt rd. 0,24 ha.

Es umfasst einen Teilbereich des Flurstückes 33/66, Flur 37, zwischen der Konsul-Smidt-Straße, der Verlängerung der Straße „Am Winterhafen“ und der Weser.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplans

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet ist Teil der Entwicklungskonzeption zur Umstrukturierung der alten Hafenreviere in Bremen-Überseestadt und stellt den städtebaulichen Abschluss des Projektes „Weserufer“ dar.

Derzeit wird das Plangebiet zur Niederschlagswasserbehandlung genutzt. Durch Änderung der Entwässerungskonzeption wird die Fläche nicht mehr für diesen Zweck benötigt und kann städtebaulich entwickelt werden.

Mit dem Erwerb der Grundstücke durch die Vorhabenträgerin ist ein Architekturkonzept durch das Büro Prof. Lorenzen, Kopenhagen, entwickelt worden, das die städtebauliche Grundlage für den VEP 77 darstellt.

2. Geltendes Planungsrecht

Das geltende Planungsrecht wird durch den Bebauungsplan 2381, rechtsverbindlich seit dem 27. November 2008, bestimmt.

Dieser schließt für den Geltungsbereich des VEP 77 jedoch Wohnen als Nutzung aus. Durch die Neubewertung der städtebaulichen Situation in 2010 ist das Wohnen oberhalb des Erdgeschosses jetzt zulässig. Dies wird durch die Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor GmbH, Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben „Kristall“ in der Überseestadt Bremen vom 30. August 2010) bestätigt.

Zur Umsetzung des geplanten Wohn- und Geschäftshauses ist somit die Änderung des Planungsrechts durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 unter Berücksichtigung der für das Plangebiet maßgeblichen 91. Änderung stellt für die Flächen im Plangebiet „gemischte Bauflächen“ dar.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplans

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

Mit dem Masterplan Überseestadt Bremen, der der Deputation für Bau in ihrer Sitzung am 8. Mai 2003 vorgestellt wurde, sind die Zielsetzungen der Entwicklungskonzeption weiter konkretisiert worden.

Der Planbereich umfasst innerhalb der Überseestadt einen Teil des Quartiers Europahafen. Über die bisher im Masterplan dargestellten Vorstellungen hinaus, im Planbereich kleinteilige Dienstleistungsnutzungen an den Uferzonen der Weser und des Europahafens vor dem Frischezentrum zuzulassen, soll auch Wohnen als Sonderform ermöglicht werden. Die Nutzungen sollen insgesamt so angeordnet werden, dass eine verträgliche Einbindung in die benachbarten gewerblich industriell genutzten Bereiche erfolgt.

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Schaffung von Planungsrecht zur Bebauung des Planbereichs mit einem Wohn- und Geschäftshaus. Durch die beabsichtigte bauliche Ausgestaltung soll der besonderen Lage an dem Weserufer, in der Abfolge der bisher umgesetzten Wohn- und Geschäftsgebäude wie Landmarktower und dem westlich anschließenden Park Rechnung getragen werden.

Das Vorhaben besteht aus einem kompakten sechsgeschossigen Baukörper, der mit seiner Bauflucht direkt an der Konsul-Smidt-Straße das vorhandene Bauensemble vervollständigen soll.

Die Gebäudehöhe beträgt 22,60 m bezogen auf die Geländeoberkante.

Das Erdgeschoss ist ausschließlich für gewerbliche Nutzungen vorgesehen. In den Obergeschossen 1 bis 5 befinden sich insgesamt 27 Wohnungen zwischen 68 und 135 m², sowie je Geschoss eine nach Norden zur Konsul-Smidt-Straße orientierte Büroeinheit von ca. 50 m².

Die Haupteinschließung erfolgt über die Konsul-Smidt-Straße, über die auch die Tiefgarage erschlossen wird. Die Erschließung der Büro- und Geschäftsflächen im Erdgeschoss erfolgt über die den Fußgängern und Radfahrern vorbehaltenen Flächen an den Stirn- und der zur Weser ausgerichteten Seite des Gebäudes.

Das Plangebiet liegt in dem Einzugsgebiet der Haltestelle „Silbermannstraße“, die von der Linie 26 angefahren wird.

Durch das Plangebiet verlaufen zahlreiche Leitungen (Abwasser, Wasser, Gas, Strom, Kabel, Datenleitungen). In Abstimmung mit den Versorgungsträgern müssen die Leitungen teilweise verlegt bzw. im Grundbuch gesichert werden. Durch bauliche Maßnahmen und Regelungen im Durchführungsvertrag wird sichergestellt, dass eine Funktionsfähigkeit der Leitungen durch das Vorhaben weiterhin gewährleistet ist.

Zur Realisierung der Planung ist die Änderung des Planungsrechtes erforderlich. Die Vorhabenträgerin hat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt, der die oben genannten Planungsziele verfolgt.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Es soll eine verträgliche Mischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, entstehen. Um der besonderen Lagegunst zwischen Park und Weser zu entsprechen, werden die sonst in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungsarten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten nicht zugelassen (textliche Festsetzung Nr. 2).

Das Erdgeschoss soll für die Möglichkeit einer öffentlich wirksamen Nutzung freigehalten werden, somit wird das Wohnen im Erdgeschoss ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 3).

Ab dem 1. Obergeschoss liegt der Schwerpunkt in der Wohnnutzung während zur Konsul-Smidt-Straße zusätzlich auch Büroflächen als Nutzung vorgesehen sind. Diese Festsetzungen sollen dazu beitragen, eine lebendige Durchmischung von Wohnen und Arbeiten zu entwickeln.

An dieser reizvollen Lage am Wasser und zum Überseepark soll dem Wohnen ein besonderer Platz eingeräumt werden – es soll nicht durch andere Nutzungen verdrängt werden.

Dabei wird nicht verkannt, dass Wohnnutzungen im Plangebiet den typischen Immissionen aus umgebender Hafен- und Gewerbenutzung ausgesetzt sind.

Zur Sicherung der angestrebten Nutzung wird festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 8): „Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.“

Den Festsetzungen zum Lärmschutz liegen folgende Erwägungen zugrunde (textliche Festsetzung Nr. 5.1 und 5.2):

Gemäß den schalltechnischen Untersuchungen (Lärmkontor GmbH, Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben „Kristall“ in der Überseestadt Bremen vom 30. August 2010) wird das Plangebiet im Tagzeitraum nicht durch den Verkehrslärm beeinträchtigt. Es ist ebenfalls davon auszugehen, dass keine schalltechnischen Konflikte durch Gewerbe- und Industrienutzungen entstehen.

Im Nachtzeitraum entstehen an dem geplanten Vorhaben jedoch sowohl durch den Verkehr als auch durch die gewerblichen und industriellen Nutzungen zum Teil erhebliche Belastungen.

Durch den Verkehrslärm entstehen vor allem an der zur Konsul-Smidt-Straße zugewandten Fassade hohe Belastungen.

Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Aufenthaltsräume und hier insbesondere die Schlafräume und Kinderzimmer in Wohnungen, die sich ausschließlich zur Konsul-Smidt-Straße orientieren, nicht zulässig sind.

Auch an den übrigen Gebäudeseiten ist in der lautesten Nachtstunde infolge von Gewerbe- und Verkehrslärm mit Außenpegeln von bis zu 55 dB (A) zu rechnen. Hier ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Schallschutzfenster, in Verbindung mit schallgedämmter aktiver oder passiver Belüftung oder entsprechend gleichwertige Vorkehrungen, Doppelfassaden, verglaste Loggien, Wintergärten oder in ihrer Wirkung vergleich-

bare Maßnahmen sicherzustellen, dass in Schlafräumen und Kinderzimmern ein Innenraumpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

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

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

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhenfestlegung der Gebäude bestimmt.

In dem Mischgebiet ist eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Aufgrund der besonderen Lagegunst des Mischgebiets mit Weser- und Parkbezug wird eine höhere bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstückes angestrebt. Es ist zudem mit einem hohen Bedarf an Stellplätzen zu rechnen, der in einer unterirdischen Stellplatzanlage auf dem Grundstück selbst abgedeckt wird.

Aus diesem Grund kann die zulässige Grundfläche durch die Verkehrsflächen und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 4).

Dies wird durch die unmittelbare Nachbarschaft zu den Wasserflächen der Weser und des Europahafens ausgeglichen. Dieser Landschaftsraum wird von einer ca. 16 m breiten öffentlichen Verkehrsfläche direkt am Wasser begleitet, die hauptsächlich von Fußgängern, Radfahrern und als Deichverteidigungsweg genutzt werden kann. Darüber hinaus werden in der unmittelbaren Nachbarschaft außerhalb des Plangebiets, im Quartier Überseepark öffentliche Grünflächen angeboten, die auch zur Erholung der Menschen dienen können, die im Plangebiet wohnen und arbeiten. Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Bedürfnisse des Verkehrs oder nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Den Belangen des Bodenschutzes wird unter Berücksichtigung dieser besonderen Situation hinreichend Rechnung getragen.

Für das im Plangebiet ausgewiesene Baugrundstück wird eine der attraktiven Lage am Wasser entsprechende hohe Nutzungsdichte angestrebt. Es wird demzufolge ein Höchstmaß für die Höhe baulicher Anlagen von 30 m bis 32 m über NN festgesetzt. Bei einer projektierten Geländehöhe um 8 m entspricht dies einer Gebäudehöhe von 22,60 m bzw. sechs Vollgeschossen.

3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

Im Plangebiet wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies gewährleistet eine hohe bauliche Ausnutzung des Grundstückes in der angestrebten räumlichen Ausgestaltung.

Es werden differenziert Baulinien und Baugrenzen ausgewiesen. Entlang der stadträumlich bedeutenden Weser- und Europahafenseite und entlang der Konsul-Smidt-Straße soll eine durchgängige Bauflucht zu den südöstlich anschließenden vorhandenen Bauten hergestellt werden. Dementsprechend werden hier Baulinien festgesetzt.

Eine Unter- und Überschreitung der Baulinien um bis zu 1 m ist zulässig (textliche Festsetzung Nr. 6). Diese Abweichungen sind notwendig, um kon-

zeptionell geringfügigen Gestaltungsspielraum in der Ausformulierung der architektonischen Figur zu erhalten. Voraussetzung dafür ist, dass die Abweichungen im Hinblick auf ihre stadträumliche Wirkung untergeordnet sind.

Die Anordnung der südöstlichen Baugrenze resultiert aus der Grundcharakteristik der südöstlich anschließenden Bebauung, die das Thema der Durchlässigkeit und Sichtachsen zwischen der Weser und der Konsul-Smidt-Straße thematisiert.

Die nordwestliche Baugrenze nimmt die Straßenflucht der Straße „Am Winterhafen“ auf.

4. Verkehrsflächen

Ausgehend von der außerhalb des Plangebiets gelegenen bereits vorhandenen Konsul-Smidt-Straße zweigt eine Erschließungsfläche ins Plangebiet ab. Sie stellt die barrierefreie Verbindung zur Uferpromenade her und ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt: Fußgängerbereich.

Diese Verkehrsfläche wird südlich, zwischen geplantem Vorhaben und Weser, gewässerbegleitend, mit einer ca. 16 m breiten Promenade fortgeführt und dient vorrangig der Erlebbarkeit des Landschaftsraums Weser. Für den Kraftfahrzeugverkehr steht sie daher nur in Ausnahmefällen zur Verfügung (z. B. für Feuerwehr, Unterhaltung und Deichverteidigung sowie für Anlieferverkehre zur Versorgung der künftigen Nutzung des Europahafens und der umgebenden Gebäude).

Die nordwestliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich (ca. 2,5 m Breite) ist planerisch aus dem Bebauungsplan 2196 übernommen und sichert den Fuß- und Radweg in der Verlängerung der Straße „Am Winterhafen“.

Es ist geplant, sowohl die privaten als auch die öffentlichen Außenräume einheitlich zu gestalten. Dies erfolgt im Rahmen des Planvollzuges.

5. Sonstige Festsetzungen

Die vorgesehene Tiefgarage wird als Garagenanlage unter Erdgleiche festgesetzt.

Die einschränkende Regelung von Werbeanlagen (textliche Festsetzung Nr. 7) trägt der herausgehobenen Lage und der überwiegenden Wohnnutzung im Plangebiet Rechnung.

6. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

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

Es wird auf die Bestimmungen des Bundeswasserstraßengesetzes und den Hochwasserschutz hingewiesen.

D) Umweltbericht

Zur Prüfung der Umweltbelange wurden folgende Unterlagen herangezogen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich sind und die Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange darstellen:

- Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben „Kristall“ in der Überseestadt Bremen (LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg, 30. August 2010).
- Überseestadt Bremen – Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan südlich Großmarkt an der Konsul-Smidt-Straße (LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg, November 2007) und Nachtrag zur schalltechnischen Untersuchung „Überseestadt Bremen, Bebauungsplan südlich Großmarkt an der Konsul-Smidt-Straße“ vom 5. November 2007 (LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg, April 2008).
- Immissionsmessungen im Hafenrevier der Überseestadt Bremen, GfA-Bericht 63280-001 B03, Abschlussbericht, GfA Gesellschaft für Arbeitsplatz- und Umweltanalytik mbH, Münster, August 2006.

- Geruchsmessung nach der Geruchsimmissions-Richtlinie im Gebiet der Überseestadt (TÜV NORD Umweltschutz GmbH Co. KG, Bremen, August 2007) und Bericht über die Durchführung von Geruchsbegehungen im Planungsgebiet „Alte Hafenviertel“ (Gesellschaft für Umweltschutz TÜV Nord mbH, Dezember 1999).
- Gutachtenauszug: Distributionszentrum Überseehafen Bremen, Kurzbeschreibung der potenziellen Schadensflächen und der kontaminierenden Schadstoffe auf den Teilflächen des Planungsgebietes Überseehafen Bremen, invest Dr. Klaus Schlottau M.A., Juli 1999.

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Die Planinhalte, der Flächenbedarf und Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 77 sind unter Punkt B) und C) der Begründung beschrieben. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Umweltbereiche mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes berührt sind.

2. Ziele des Umweltschutzes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima)

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Es handelt sich um einen vorrangig durch Niederschlagswasserbehandlung bestimmten Bereich mit den dazu notwendigen technischen Anlagen und Gebäuden. Südöstlich zu den angrenzenden Gebäuden ist das Plangebiet bereits versiegelt.

Entsprechend § 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 das Untersuchungsgebiet gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplanes 2381 insgesamt durch Verkehrsflächen, Gebäude oder Nebenanlagen versiegelbar ist.

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

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt. Auch die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 42 Bundesnaturschutzgesetz werden dem Planvollzug nicht entgegenstehen.

Die Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Das Stadtbild ist durch die Lage am Wasser geprägt. Somit wird sich die offene hafengeprägte Raumstruktur zu einem räumlich verdichteten Stadtquartier entwickeln. Nachteilige Umweltauswirkungen auf Erholung, Stadt- und Landschaftsbild werden durch das Vorhaben nicht ausgelöst.

b) Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme

Das Vorhaben ist eine Revitalisierung einer Brachfläche im urbanen Umfeld, die bisherige Nutzung, „Niederschlagswasserbehandlung“ ist an dieser Stelle aufgehoben worden. Durch eine konzentrierte Innenentwicklung wird eine weitere Flächeninanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden. Gemäß geltendem Planungsrecht des Bebauungsplanes 2381 ist bereits die vollständige Befestigung des Geltungsbereiches des VEP 77 zulässig.

c) Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm und Erschütterungen

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 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (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 (6 bis 22 Uhr)	nachts ¹⁾ (22 bis 6 Uhr)
Mischgebiete	60 dB(A)	50/45 dB(A)

- Die technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm – enthält folgende Immissionsrichtwerte für Industrie- und Gewerbelärm:

	tagsüber	nachts
Mischgebiete	60 dB(A)	45 dB(A)

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

	tagsüber	nachts
Mischgebiete	64 dB(A)	54 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. Durch die Verwendung ausreichender passiver Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzfenster in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungsanlagen) wird hinreichend sicher verhindert, dass am „Ohr der/des Schlafenden“ in Innenräumen Pegelspitzen von über 30 dB (A) entstehen. Die Gefahr von unzumutbaren Aufwachreaktionen wird durch diese Maßnahme vermieden, womit das Schutzziel gesunder Wohnverhältnisse erreicht wird.

Das Plangebiet ist von Gewerbe-, Industrie- und Hafennutzungen umgeben, von denen wesentliche Lärmbelastungen zu erwarten sind. Ebenfalls ist durch die Verkehre im Gebiet mit Lärmbelastungen zu rechnen. Zur Beurteilung der Lärmbelastungen wurde eine schalltechnische Untersuchung²⁾ durchgeführt. Das schalltechnische Gutachten beinhaltet eine Lärmprognose auf der Grundlage der nach geltendem Planungsrecht maximal zu erwartenden Schalleistungspegel, wobei für Industrie- und Hafenumschlagsgebiete von einem 24-Stunden-Betrieb ausgegangen wurde.

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass das untersuchte Vorhaben im Tagzeitraum nicht durch den Verkehrslärm beeinträchtigt ist. Voraussichtlich ist ebenfalls davon auszugehen, dass keine schalltechnischen Konflikte durch Gewerbe- und Industrienutzungen entstehen.

¹⁾ Der zweite Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm.

²⁾ Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben „Kristall“ in der Überseestadt Bremen (LÄRM-KONTOR GmbH, Hamburg, 30. August 2010).

Im Nachtzeitraum entstehen an dem Plangebäude jedoch sowohl durch den Verkehr als auch durch die gewerblichen Nutzungen im Umfeld des untersuchten Gebäudes zum Teil erhebliche Belastungen.

An der zur Konsul-Smidt-Straße zugewandten Fassade wird vor allem durch Verkehrslärm ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) im Nachtzeitraum nur im Erdgeschoss erreicht, wo jedoch keine Wohnnutzung zulässig ist. Ansonsten liegen die Beurteilungspegel an der Nordfassade zwischen 56 und 59 dB(A). Das Gebäude weist jedoch auch Lärm abgewandte Seiten in Bezug auf den Verkehrslärm auf.

Durch den Gewerbe- und Verkehrslärm wird jede Gebäudeseite belastet. Es werden Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) erreicht. Aus diesem Grund reicht eine Grundrissorientierung, d. h. die Ausrichtung der Schlafräume zur Lärm abgewandten Seite (in Bezug auf den Verkehrslärm) nicht aus, einen ausreichenden Schallschutz zu gewährleisten.

Das untersuchte Gebäude weist im Nachtzeitraum keine Beurteilungspegel über 55 dB(A) auf.

Gemäß textlicher Festsetzung 5.1 wird festgesetzt:

„Im Mischgebiet sind an der Gebäudeseite, die der Konsul-Smidt-Straße zugewandt ist, Aufenthaltsräume und hier insbesondere die Schlafräume und Kinderzimmer in Wohnungen nur zulässig, wenn sie zumindest auch zu einer anderen Gebäudeseite mit Fenstern orientiert sind. Auch an den übrigen Gebäudeseiten ist in der lautesten Nachtstunde infolge von Gewerbe- und Verkehrslärm mit Außenpegeln von bis zu 55 dB (A) zu rechnen. Hier ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Schallschutzfenster, in Verbindung mit schallgedämmter aktiver oder passiver Belüftung oder entsprechend gleichwertige Vorkehrungen oder Doppelfassaden, verglaste Loggien, Wintergärten oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass in Schlafräumen und Kinderzimmern ein Innenraumpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.“

Die textliche Festsetzung 5.2 präzisiert einen Fassadenabschnitt an der Südfassade:

„In dem mit A bis B gekennzeichneten Abschnitt der Gebäudefassade ist vom ersten bis dritten Obergeschoss sicherzustellen, dass in Schlaf- und Kinderzimmern nachts aufgrund von Außenpegeln < 50 B(A) durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterleibungen) der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei gekipptem Fenster nicht überschritten wird.“

Die genannten Überschreitungen der Orientierungswerte für Lärm in der Nacht werden vor dem Hintergrund des städtebaulichen Ziels, ein Mischgebiet mit Wohnnutzung zu realisieren, für vertretbar gehalten, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- > Während des Tageszeitraums liegen keine signifikanten Überschreitungen der Orientierungswerte/Immissionsrichtwerte vor.
- > Durch die Festsetzung von baulichen und sonstigen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird nachts ein Innenpegel von maximal 30 B(A) gewährleistet. Als bauliche oder sonstige Vorkehrung kommt bei Außenpegeln bis 55 dB(A) insbesondere in Betracht:
 - Schallschutzfenster in Verbindung mit aktiver und passiver schallgedämmter Belüftung der Wohnungen oder entsprechend gleichwertige Vorkehrungen, die ein Dämmmaß von mindestens 30 dB(A) aufweisen.
 - Ausrichtung von zum Lüften dienenden Schlafzimmerfenstern in Wintergärten und Loggien.
- > Es ist auch langfristig nicht zu erwarten, dass in den für eine Wohnnutzung vorgesehenen Teilen des Mischgebiets ein Nachtwert von maximal 55 dB(A) signifikant überschritten wird.

Eine Beeinträchtigung des Schlafs ist durch den festgesetzten passiven Schallschutz nicht zu erwarten. Gesunde Wohnverhältnisse sind gewährleistet, auch wenn in den Außenbereichen des Mischgebiets 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-, Industrie- und Hafenerbetriebe in der Nachbarschaft Betriebsbeeinträchtigungen, Betriebsbeschränkungen u. ä. aufgrund der heranrückenden Wohnnutzungen nicht zu erwarten sind.

Im Zuge der gegenseitigen Rücksichtnahme mit umgebenden Industrie- und Gewerbebetrieben ist der Nachbarschaft im Bebauungsplan-gebiet 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.

Die umliegenden Industrie- und Gewerbegebiete wurden in den Lärmprognosen mit standardisierten flächenbezogenen Schalleistungsspe- geln (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 geleg- ten standardisierten flächenbezogenen Schalleistungspegel im Wesent- lichen noch nicht ausgenutzt werden.

Es ist nicht vorgesehen, Bestandsbetriebe im Umfeld des Bebauungs- plangebiets, z. B. durch die Festsetzung flächenbezogener Schalleis- tungspegel, gegenüber dem derzeitigen Rechtszustand einzuschrän- ken.

Vorhandene Gewerbebetriebe in der Nachbarschaft haben ein Ent- wicklungspotenzial, sofern durch wesentliche Änderungen oder den Neubau einer Anlage der bestehende Immissionspegel nicht wesent- lich erhöht wird. (Dies wird in der Regel dann nicht der Fall sein, wenn der Anteil der neu zu genehmigenden Anlage oder des Anla- genteils einen geringeren Immissionsanteil am Gesamtimmisionspegel als 45 dB[A] hat)

Relevante Lärmimmissionen oder Erschütterungen gehen vom Vorha- ben nur temporär in der Bauphase aus.

Infraschall

Derzeit gibt es keine aktuellen Beschwerden über problematische In- fraschallemissionen der Schiffe und Betriebe in der Überseestadt. Es ist zudem davon auszugehen, dass die an vorhandene gewerbliche Nutzungen heranrückende Mischgebietsfläche im Bebauungsplan- gebiet von Infraschall nicht stärker betroffen ist, als die vorhandene Wohnbebauung in Walle oder Gröpelingen. Insofern schafft das He- ranrücken von Mischnutzungen auch keine zusätzlichen Probleme hin- sichtlich des Infraschalls für die bestehenden Gewerbe- und Industrie- betriebe.

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

Zur Beurteilung der Belastung des Plangebiets durch Gesamtschweb- staub und Staubbiederschlag wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 2381 Immissionsmessungen in der Überseestadt durchgeführt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass alle geltenden Immissionswerte für Schwebstaub PM₁₀ eingehalten werden. Schädliche Auswirkungen auf den Menschen sind somit ebenfalls auszuschließen.

Da in der Überseestadt 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 in der Überseestadt selbst wieder Luftschadstoffe durch Gewerbe, Wohnen und Verkehr freigesetzt. Durch die neu hinzukommenden Nutzungen im Bebauungsplangebiet ist indes nicht zu erwarten, dass die Immissionswerte überschritten werden.

- e) Auswirkungen auf den Menschen durch Gerüche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c, e und g BauGB)

Für die Ermittlung und Bewertung von Geruchsbelästigungen bestehen keine gesetzlichen oder anderweitig rechtlich konkretisierenden Festlegungen. Eine Beurteilungshilfe für die Ermittlung und Bewertung der Erheblichkeit von Geruchsimmissionen bietet die GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz), die im Rahmen des Bebauungsplanes 2381 als Anhalt herangezogen wurde.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Geruchsbelastung im Plangebiet für eine Mischgebietsnutzung als nicht erheblich einzustufen ist.

- f) Auswirkungen durch Altlasten und anfallende Abfälle (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Im Gebiet des Bebauungsplans wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 2381 eine historische Recherche durchgeführt. Die Ergebnisse von oberflächennahen und Bodenmischproben aus tieferen Horizonten haben keine relevanten Schadstoffkonzentrationen ergeben. Die Prüfwerte für sämtliche Nutzungsszenarien der untersuchten Schadstoffe nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung werden unterschritten. Damit bestehen keine Vorbehalte gegen die planmäßige Nutzung.

Dennoch wird im VEP 77 vorsorglich auf Folgendes hingewiesen:

„Im gesamten Planbereich ist mit künstlichen Auffüllungen zu rechnen, die vereinzelt auch schadstoffhaltige Beimengungen (Bauschutt, Asche, Schlacke) enthalten können. Wegen des Stichprobencharakters der durchgeführten Untersuchungen kann das Vorhandensein von Bodenkontaminationen nicht ausgeschlossen werden. Sofern Aushubmaterial als Abfall anfällt, ist dies gemäß den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen und Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) bzw. im Einklang mit dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verwerten oder zu entsorgen.“

- g) Auswirkungen auf Grundwasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB) und Auswirkungen durch anfallendes Abwasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)

Aufgrund der Lage in der Marsch liegt nur eine allgemeine Bedeutung des Bereichs für die Grundwasserneubildung vor. In den versiegelten Bereichen findet keine Grundwasserneubildung statt. Die Grundwasserfließrichtung ist aufgrund der Lage des Plangebiets durch die tidebeeinflusste Weser nicht allgemein anzugeben.

Das anfallende Oberflächenwasser wird gesammelt und über einen Regenwasserkanal mittels eines Auslaufbauwerkes in die angrenzende Weser eingeleitet.

Negative Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel sind aufgrund der geringen Bedeutung des Gebiets für die Grundwasserneubildung nicht zu erwarten.

- h) Auswirkungen auf Oberflächengewässer und den Hochwasserschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a und g BauGB)
- Infolge der vorliegenden Planung sind negative Auswirkungen auf die Gewässergüte nicht zu erwarten.
- Seit dem Frühjahr 2007 gelten gemäß Generalplan Küstenschutz neue Deichhöhen (Bestickhöhen). Die danach geltenden neuen Bestickhöhen von + 8,05 m über NN im Abschnitt entlang des Europahafens und von + 8,15 m über NN im Abschnitt entlang der Weser, einschließlich erforderlicher Abstände zur Bebauung, sind planerisch eingestellt.
- i) 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.
- Derartige Belange werden von der Planung nicht berührt.
- j) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange
- Die sonstigen, u. a. in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1 a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen.
- k) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltschutzbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen unter Punkt a) bis i) hinaus nicht bekannt.
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)
- Bei Nichtdurchführung der Planung bestehen weiterhin die mischgebietsüblichen Nutzungsmöglichkeiten für die bisher zulässigen Vorhaben mit Ausnahme des Wohnens.
4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan 77 ermöglicht die Nachnutzung einer brachfallenden Fläche als Wohn- und Geschäftshaus und ist damit Bestandteil der Revitalisierung der alten Hafenreviere. Städtebaulich gewünschte anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen nicht.
- Insbesondere im Rahmen des von der Stadtgemeinde beschlossenen Masterplans wurden Planungsalternativen geprüft und verworfen.
5. Verwendete Verfahren der Umweltprüfung
- Grundlage der Umweltprüfung sind die Arbeitshilfe Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Freien Hansestadt Bremen nach dem BauGB 2004 und das Protokoll der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 9. Dezember 2010 (Scoping). Besondere methodische Schwierigkeiten traten nicht auf.
6. Maßnahmen zur Überwachung
- Spezielle Maßnahmen zur Überwachung sind nicht vorgesehen. Durch generelle Maßnahmen des Landes und der Stadtgemeinde zur Umweltüberwachung ist gewährleistet, dass unvorhergesehene Umweltauswirkungen bekannt werden.
7. Allgemein verständliche Zusammenfassung
- Das Plangebiet ist Teil der Entwicklungskonzeption zur Umstrukturierung der alten Hafenreviere in Bremen-Überseestadt und stellt den städtebaulichen Abschluss des Projektes „Weserufer“ dar. Durch das neue Wohn- und Geschäftshaus soll der besonderen Lage zwischen Weser und Park Rechnung getragen werden.
- Die Rechtsgrundlage für eine derartige bauliche Nutzung soll durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 77 geschaffen werden.

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

Durch die umgebenden Hafen- und Gewerbeflächen sowie aufgrund des Straßenverkehrs entstehen Lärmbelastungen im Plangebiet. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des städtebaulichen Ziels zur Entwicklung von gemischten Quartieren ist eine Wohnnutzung gleichwohl möglich und städtebaulich gewünscht. Art und Umfang der zu erwartenden Immissionen aufgrund von Geräuschen werden auch im Hinblick auf eine Wohnnutzung als verträglich angesehen.

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

E) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Für die Realisierung der Planung sind die Kosten bereits im Bebauungsplan 2381 berücksichtigt worden. In diesem Bebauungsplan war für den Geltungsbereich des VEP 77 eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Die beabsichtigte Änderung der Nutzungsausweisung (u. a. Wohnen) lässt keine weiteren Kosten für die Stadtgemeinde Bremen entstehen.

Die Vorhabenträgerin übernimmt im Durchführungsvertrag die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen.

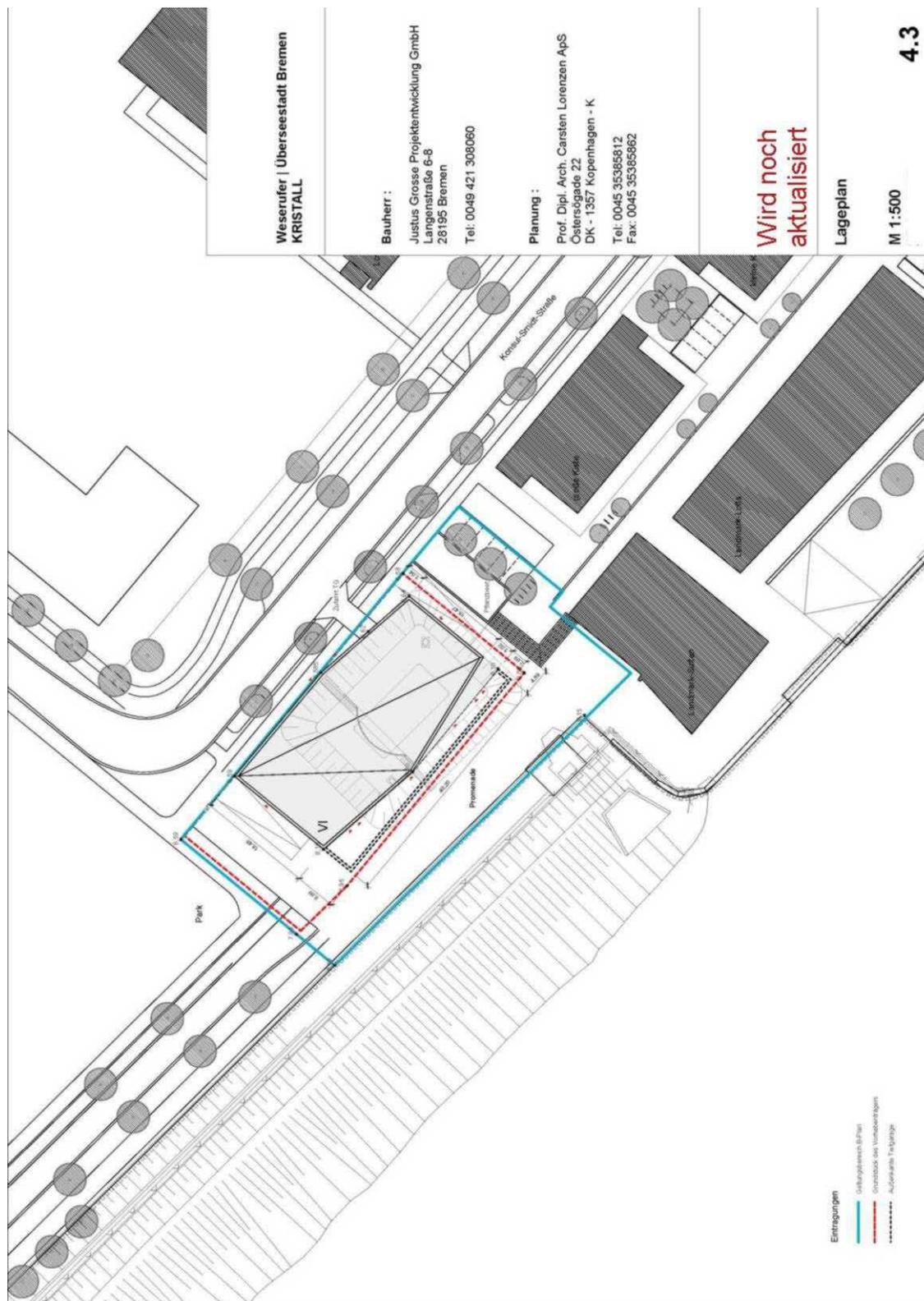
2. Genderprüfung

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 77 sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer untersucht worden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch das Vorhaben grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten sind. Das Nutzungsangebot „Wohn- und Geschäftshaus“ richtet sich gleichermaßen an Frauen und Männer.

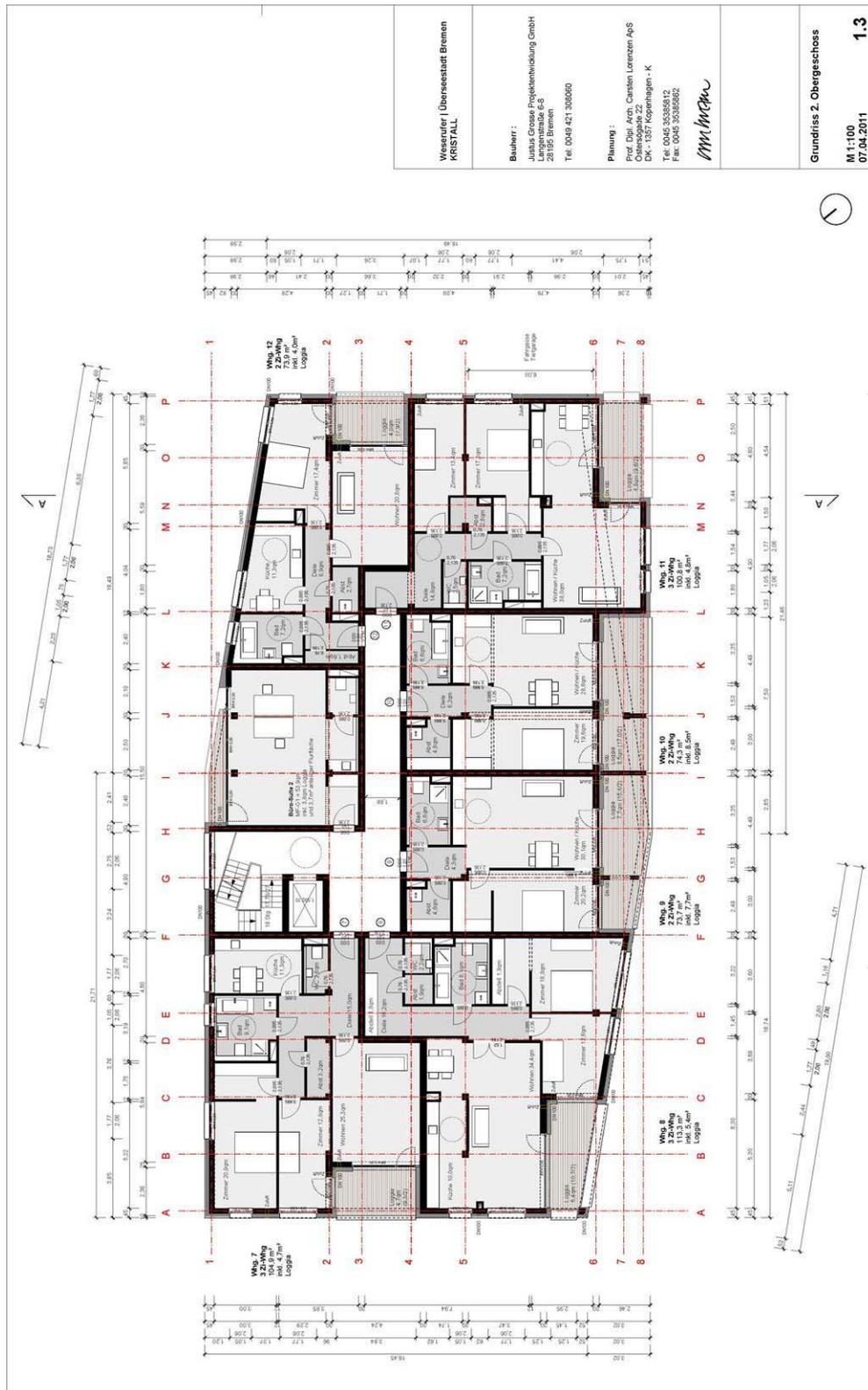
Anlagen

Lageplan, Grundrisse, Schnitt, Ansichten

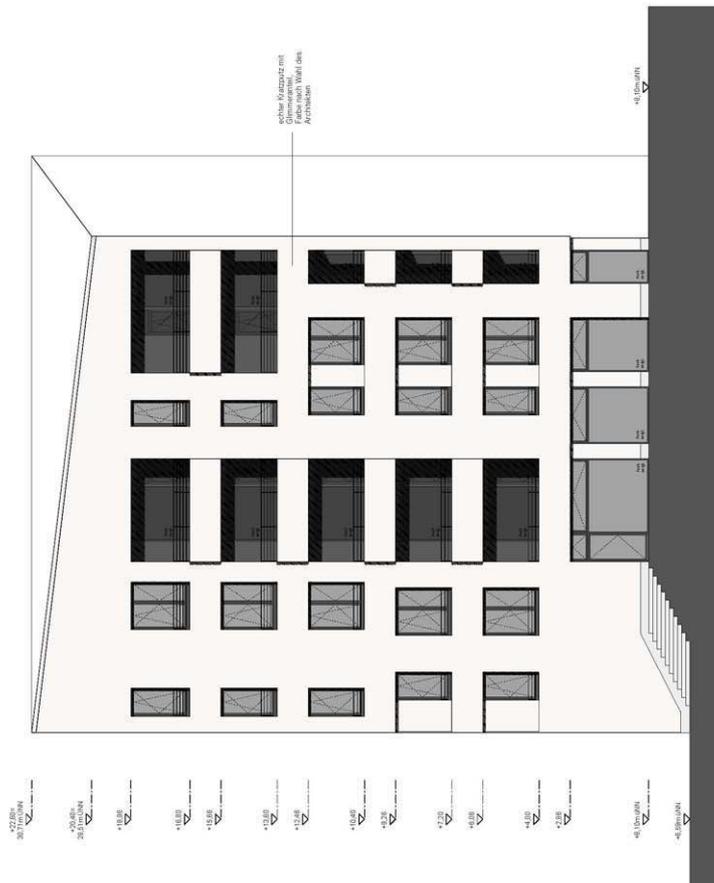
Anlage 1 der Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 77
 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) LAGEPLAN ohne Maßstab



Anlage 4 der Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 77 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Regelgeschoss ohne Maßstab

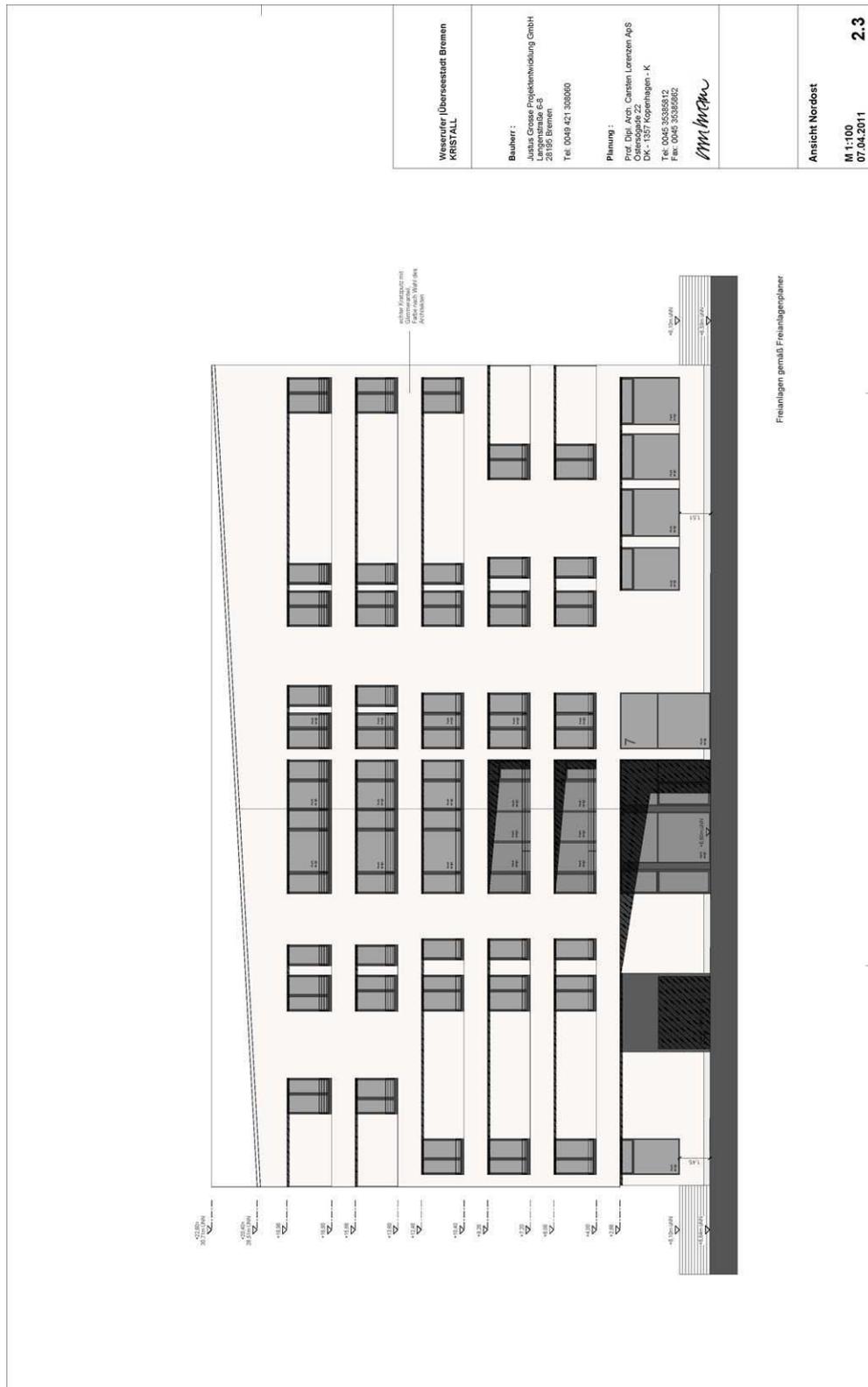


Anlage 5 der Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 77
 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Nordwestansicht ohne Maßstab



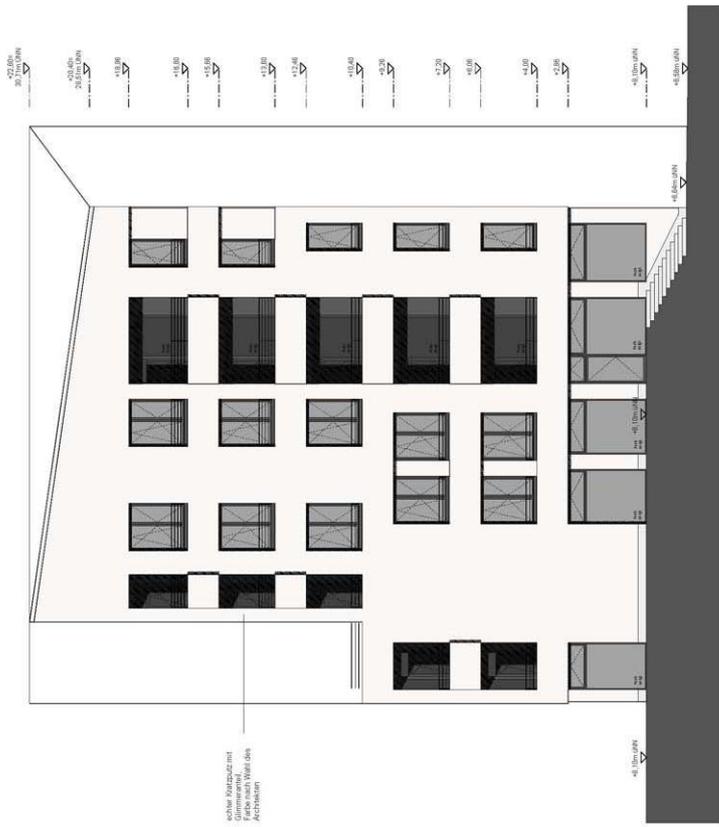
Wesenrifer Überseeztadt Bremen KRISTALL	Bauherr : Ludus Giesse Projektentwicklung GmbH Langenstraße 6-8 28195 Bremen Tel: 0049 421 309090	Planung : Prof. Dipl. Arch. Carsten Lorenzen Aps DK - 1357 Koppenhagen - K Tel: 0045 35355612 Fax: 0045 35355662 	Ansicht Giebel Nordwest M 1:100 07.04.2011 2.0
--	---	---	---

Anlage 6 der Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 77
 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Nordostansicht ohne Maßstab



Weserufer Überseeestad Bremen KRISTALL	Bauherr : Justus Grosse Projektentwicklung GmbH Langenstraße 6-8 28195 Bremen Tel: 0049 421 300060	Planung : Prof. Dipl. Arch. Carsten Lorenzen APS Osterstraße 22 DK-10377 Kopenmagen - K Tel: 0045 30358912 Fax: 0045 30358962 	Ansicht Nordost M 1:100 07.04.2011 2.3
---	--	---	---

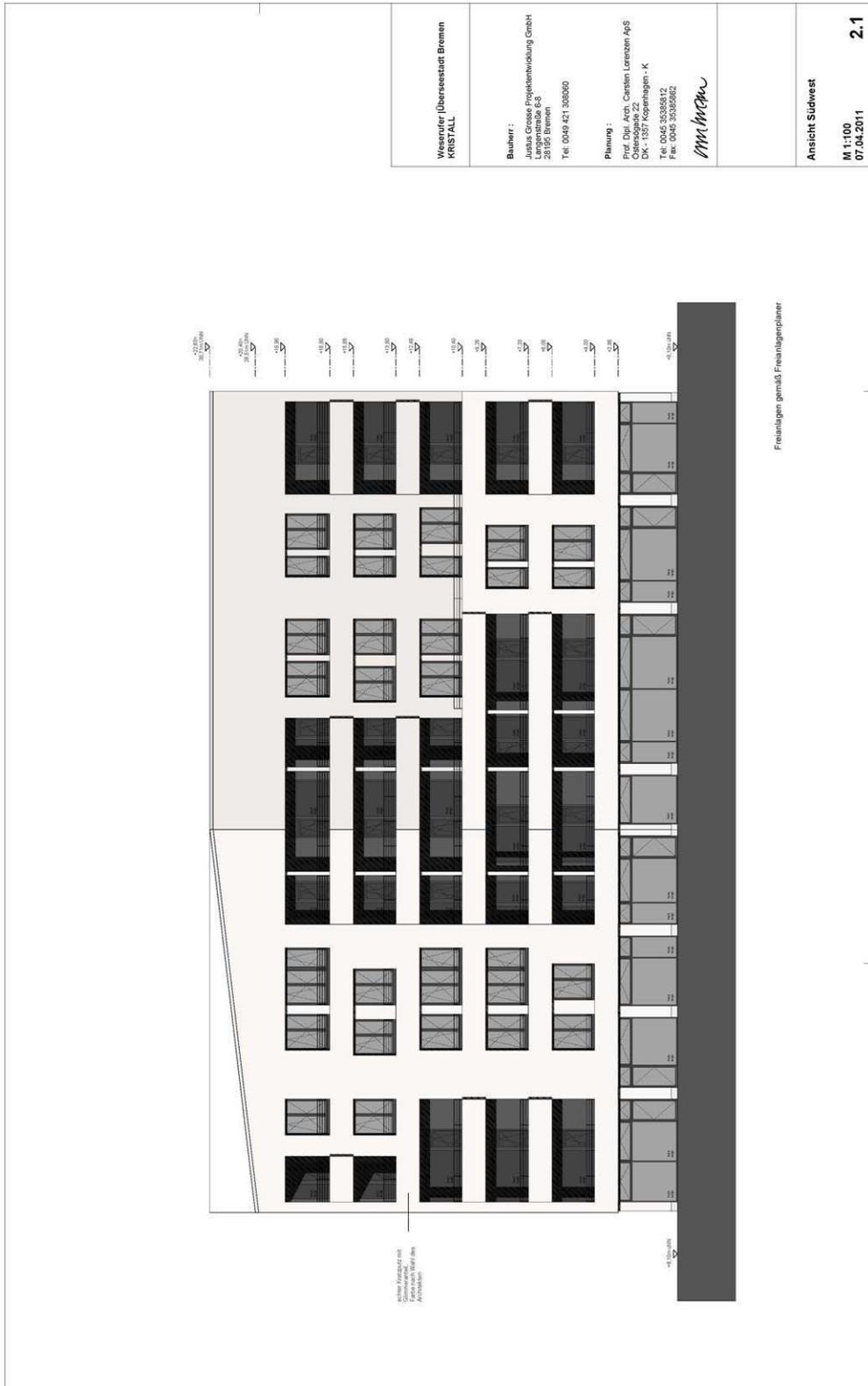
Anlage 7 der Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 77
 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Südostansicht ohne Maßstab



Freianlagen gemäß Freianlagenplaner

Wesenfer übersee Stadt Bremen KRISTALL	Bauherr : Justus Gross Projektentwicklung GmbH Giebel 63 28195 Bremen Tel: 0049 421 303060	Planung : Prof. Dipl. Arch. Carsten Lorenzen Aps Giebel 63 DK 1357 Kopenhagen - K Tel: 0045 33369612 Fax: 0045 33369662 	Ansicht Giebel Südost M 1:100 07.04.2011 2.2
---	--	---	---

Anlage 8 der Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 77
 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Südwestansicht ohne Maßstab



Weserufer ÜberseeStadt Bremen KRSTALL	Bauherr: Justus Grosse Projektentwicklung GmbH Langenstraße 6-8 28195 Bremen Tel: 0498 421 300000	Planung: Prof. Dipl. Arch. Carsten Lorenzen APS Odenstraße 22 DK-10317 Roggenhagen - K Tel: 030 45 35350512 Fax: 030 45 3535052	Ansicht Südwest M 1:100 07.04.2011 2.1
--	---	--	---

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 77 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses im Bereich zwischen der Konsul-Smidt-Straße, Verlängerung Am Winterhafen und der Weser

(Bearbeitungsstand: 7. April 2011)

a) Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet ist Teil der Entwicklungskonzeption zur Umstrukturierung der alten Hafenreviere in Bremen-Überseestadt und stellt den städtebaulichen Abschluss des Projektes „Weserufer“ dar. Durch das neue Wohn- und Geschäftshaus soll der besonderen Lage, in der Abfolge der bisher umgesetzten Wohn- und Geschäftsgebäude wie Landmarktower und dem westlich anschließenden Überseepark, Rechnung getragen werden. Die Rechtsgrundlage für eine derartige bauliche Nutzung soll durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 77 geschaffen werden. Zur Realisierung der Planung ist die Änderung des Planungsrechtes erforderlich.

Für den Umweltbericht wurden folgende Unterlagen herangezogen:

- Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben „Kristall“ in der Überseestadt Bremen (LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg, 30. August 2010).
- Überseestadt Bremen – Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan südlich Großmarkt an der Konsul-Smidt-Straße (LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg, November 2007) und Nachtrag zur schalltechnischen Untersuchung „Überseestadt Bremen, Bebauungsplan südlich Großmarkt an der Konsul-Smidt-Straße“ vom 5. November 2007 (LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg, April 2008).
- Immissionsmessungen im Hafenrevier der Überseestadt Bremen, GfA-Bericht 63280-001 B03, Abschlussbericht, GfA Gesellschaft für Arbeitsplatz- und Umweltanalytik mbH, Münster, August 2006.
- Geruchsmessung nach der Geruchsimmissions-Richtlinie im Gebiet der Überseestadt (TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Bremen, August 2007) und Bericht über die Durchführung von Geruchsbegehungen im Planungsgebiet „Alte Hafenreviere“ (Gesellschaft für Umweltschutz TÜV Nord mbH, Dezember 1999).
- Gutachtenauszug: Distributionszentrum Überseehafen Bremen, Kurzbeschreibung der potenziellen Schadensflächen und der kontaminierenden Schadstoffe auf den Teilflächen des Planungsgebietes Überseehafen Bremen, histinvest Dr. Klaus Schlottau M.A., Juli 1999.

Es wurden folgende Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet:

- Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima einschließlich Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen,
- Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme,
- Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm und Erschütterungen,
- Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe,
- Auswirkungen auf den Menschen durch Gerüche,
- Auswirkungen durch Altlasten und anfallende Abfälle,
- Auswirkungen auf Grundwasser und Auswirkungen durch anfallendes Abwasser,
- Auswirkungen auf Oberflächengewässer und den Hochwasserschutz,
- Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange,
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltschutzbelangen.

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.

Durch die umgebenden Hafen- und Gewerbeflächen sowie aufgrund des Verkehrs bestehen Lärmbelastungen im Plangebiet. Es ist mit Überschreitungen der Orientierungswerte für Lärm 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 aufgrund von Geräuschen 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.

b) Alternativenbetrachtung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan 77 ermöglicht die Nachnutzung einer brachfallenden Fläche als Wohn- und Geschäftshaus und ist damit Bestandteil der Revitalisierung der alten Hafendreiecke. Städtebaulich gewünschte anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen nicht.

Insbesondere im Rahmen des von der Stadtgemeinde beschlossenen Masterplans wurden Planungsalternativen geprüft und verworfen.

c) Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen des Verfahrens vorhabenbezogener Bebauungsplan 77 sind die zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Walle gemäß § 4 BauGB bei der Aufstellung der Planung beteiligt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung hat in einer öffentlichen Einwohnerversammlung beim Ortsamt West stattgefunden.

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 4. März 2011 bis 4. April 2011) durchgeführt worden.

Im Zuge der Behördenbeteiligung haben u. a. die Wirtschaftsförderung Bremen GmbH und die swb Netze GmbH & Co. KG eine Stellungnahme abgegeben.

Aus der Öffentlichkeit ist anlässlich der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes eine Stellungnahme eingegangen.

Aufgrund der Stellungnahmen anlässlich der Behördenbeteiligung und der öffentlichen Auslegung haben sich Planänderungen ergeben, die jedoch die Grundzüge der Planung nicht berührt haben. Mit Beschluss der Deputation für Bau und Verkehr ist von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfes abgesehen worden.

Die Planänderungen sind in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 77 (Bearbeitungsstand: 7. April 2011) eingeflossen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 77 (Vorhaben- und Erschließungsplan)

für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses im Bereich zwischen der Konsul-Smidt-Straße, Verlängerung Am Winterhafen und der Weser

Bearbeitungsstand: 07.04.2011

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Mischgebiet



MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ

Grundflächenzahl

OK

Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in Metern über NN

OK 30,0-32,0 m

als Mindest- und Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

g

geschlossene Bauweise

Baulinie

- - -

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

—

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich



SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Umgranzung von Flächen für Hebeanlagen und Garagen, Abgrenzung der Garagenanlagen unter Erdfläche



GarK

Garagenanlage unter Erdfläche / Keller

Der Allgemeine Inhalt dienenden Geh- und Fahrtracien und Rechten für unterirdische Leitungen zugunsten der Leitungsträger und der Stadtgemeinde Bremen bestehende Flächen



Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind schraffiert.



Dieser Plan stellt in übersichtlicher Form den Geltungsbereich und die wichtigsten Festsetzungen dar. Er ist nicht verbindlich mit dem zu beschließenden Urkundenplan, der für die Dauer der Planzustellungen bei der Verwaltung der Bürgerstadt zur Einsichtnahme ausliegt.

