

Mitteilung des Senats vom 16. Mai 2017

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 100 (zugleich Vorhaben und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Wohngebäudes in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt, an der Konsul-Smidt-Straße

(Bearbeitungsstand: 22. März 2017)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 100 (Bearbeitungsstand: 22. März 2017) vorgelegt.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat hierzu am 27. April 2017 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Diesem Bericht ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen datengeschützten Stellungnahmen einschließlich der hierzu abgegebenen Stellungnahmen der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft enthalten sind. *)

Der Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

Der Senat schließt sich dem Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft einschließlich Anlage zum Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 100 für die Errichtung eines Wohngebäudes in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt, an der Konsul-Smidt-Straße (Bearbeitungsstand: 22. März 2017) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.**

Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 100 (zugleich Vorhaben und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Wohngebäudes in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt, an der Konsul-Smidt-Straße

(Bearbeitungsstand: 22. März 2017)

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 100 (Bearbeitungsstand: 22. März 2017) und die entsprechende Begründung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 19. Januar 2017 beschlossen, dass für das Plangebiet ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss). Dieser Beschluss ist am 11. Februar 2017 öffentlich be-

*) Die Anlage zu dem Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft ist nur den Abgeordneten der Stadtbürgerschaft zugänglich.

kanntgemacht worden. Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 100 handelt es sich um einen Plan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB für ein „beschleunigtes Verfahren“ liegen vor.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sind in diesem Bebauungsplanverfahren bewertet und berücksichtigt worden.

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

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 100 ist am 9. Juli 2015 vom Ortsamt West eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Änderungen in den Planungszielen haben sich aufgrund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

Im Anschluss an die Einwohnerversammlung wurde eine schriftliche Stellungnahme vorgebracht. Diese ist in der Anlage zum Bericht der städtischen Deputation aufgeführt; hierauf wird verwiesen.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 100 ist am 24. Februar 2016 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

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

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich des Beirats Walle sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 100 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 19. Januar 2017 beschlossen, den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 100 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 20. Februar 2017 bis 20. März 2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegt. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Plans 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 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung

5.1 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

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

Die Handelskammer Bremen hat mit Schreiben vom 17. März 2017 folgende Stellungnahme eingebracht:

„Die Handelskammer nimmt zur Kenntnis, dass die Stadt Bremen in Teilbereichen der Überseestadt die Möglichkeiten für weiteres Wohnen ausloten möchte. Für das Plangebiet soll dies mit einer Mischgebietsausweisung erreicht werden.

Fraglos stellt die erfolgreiche Erschließung und Vermarktung der Überseestadt einen bedeutenden Baustein in der wirtschaftlichen Entwicklung Bremens dar. Jedoch sind bei der inneren Entwicklung der Überseestadt

die Interessen der über 300 ansässigen Betriebe sehr ernst zu nehmen und unbedingt zu berücksichtigen. Daher ist auch bei den Festsetzungen dieses Vorhabenplans sicherzustellen, dass sämtliche planungsrechtlichen Festsetzungen in keinem Fall zulasten der bestehenden Gewerbeansiedlungen gehen. Hier ist Bestandsschutz zu gewährleisten, der keinerlei Einschränkungen in Art und Umfang der derzeitigen gewerblichen Nutzungen zulässt sowie den Unternehmen die Möglichkeit einer Entwicklung auch am bisherigen Standort erhält. Zu einem solchen Bestandsschutz gehört nach Überzeugung der Handelskammer die besondere Würdigung von Lärm- und Geruchsimmissionen. Diese besitzen ein erhebliches Konfliktpotenzial, sind aber aufgrund der besonderen industriellen Prägung der Nachbarschaft unabwendbar.

Für die Handelskammer stellt das Nutzungskonzept zum Masterplan Überseestadt eine wesentliche Beurteilungsgrundlage für neue planrechtliche Situationen dar. Demnach sind für das Plangebiet Dienstleistungen sowie Gewerbe/Dienstleistungen als Nutzungen vorgesehen. Der Masterplan dient der groben Orientierung; selbstverständlich bedarf es im Detail an der einen oder anderen Örtlichkeit auch einer gewissen Flexibilität hinsichtlich der bauleitplanerischen Festsetzungen. Aufgrund des Konfliktpotenzials ist jedoch insbesondere beim Thema Wohnen immer wieder sehr genau zu prüfen, an welchen Standorten dies verträglich mit den anderen vorhandenen Nutzungsformen realisiert werden kann. Nach unserer Überzeugung muss daher auch der vorliegende Planentwurf sicherstellen, dass die Bestandsrechte und Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Industrie- und Gewerbebetriebe gewahrt bleiben. Dies muss insbesondere für den Großmarkt gelten. Vorlage hierfür ist das „Bremen-Modell“, das das Nebeneinander von Industrie- und Hafenebetrieben mit Wohnen und neuem Gewerbe in der Überseestadt vertraglich regelt. Es wäre unseres Erachtens wünschenswert, wenn in der Begründung zum Bebauungsplan hierauf noch einmal sehr deutlich abgestellt würde.“

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 100 werden keine Bestandsrechte der Industrie- und Gewerbebetriebe im Umfeld des Plangebiets verletzt. Dies gilt auch für den Großmarkt. Der Bebauungsplan enthält für das geplante Vorhaben Regelungen zum Immissionsschutz. So sind Wohnnutzungen aufgrund des Gewerbelärms nur unter bestimmten Grundrissanordnungen zulässig. Mit diesen Vorgaben kann ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe in diesem Teil der Überseestadt erreicht werden. Darauf wird in der Begründung noch einmal hingewiesen.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den Plan unverändert zu lassen.

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

5.2 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Empfehlungen der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft sind in der Anlage zum Bericht der städtischen Deputation aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

6. Ergänzung des Planentwurfs und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung ist der Bebauungsplanentwurf ergänzt sowie die Begründung geändert worden.

6.1 Ergänzung des Planentwurfs

Die textliche Festsetzung Nr. 9.1 ist um die Benennung der Höhe der nächtlichen Belastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm sowie um eine beispielhafte Schallschutzmaßnahme ergänzt worden.

Der beigefügte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 22. März 2017) enthält die vorgenannten Ergänzungen.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den vorgenannten Planergänzungen zuzustimmen.

6.2 Änderungen bzw. Ergänzungen der Begründung

Die Begründung wurde aufgrund weiterer Hinweise aus der Behördenbeteiligung geändert bzw. ergänzt:

Kapitel C. 1. „Art der baulichen Nutzung“

- Es wird dargelegt, dass mit den Schallschutzfestsetzungen und vorgegebenen Grundrissanordnungen ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe in diesem Teil der Überseestadt erreicht werden kann.

Kapitel C. 6. „Immissionsschutz“

- Die in den textlichen Festsetzungen zum Schallschutz benannten Himmelsrichtungen der Fassaden des Vorhabens wurden in der Begründung präzisiert.
- Es wurde in Bezug auf die Vorbelastung des Plangebiets durch Verkehrslärm der Satz gestrichen, dass vorbelastete Plangebiete in der Regel nur gegenüber weiteren, hinzutretenden Immissionen schutzwürdig sind.
- Es wurde eine beispielhafte Schallschutzmaßnahme genannt (schallgedämmte Lüftungsöffnungen).
- Die Formulierung, dass „nähere Regelungen zur Gestaltung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen für die Balkone im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 100 getroffen worden“ ist gestrichen worden, da die Festsetzungen des Bebauungsplans ausreichend bestimmt sind und diesbezüglich kein weiterer Regelungsbedarf besteht.

Kapitel E. 1. „Finanzielle Auswirkungen“

- Es werden in dem Kapitel ergänzt, dass die mit der Planung verbundene Bodenwertsteigerung vom Sondervermögen Überseestadt eingenommen wird.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 22. März 2017) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der geänderten bzw. ergänzten Begründung (Bearbeitungsstand: 22. März 2017) zuzustimmen.

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

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 100 erfolgten Planergänzungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden.

Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von den Änderungen 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 § 4a BauGB abgesehen.

Die Planergänzungen wurden mit den davon berührten Behörden und der Vorhabenträgerin einvernehmlich abgestimmt.

B) Stellungnahme des Beirats

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 100 wurde im Rahmen der Sitzung des Fachausschusses „Überseestadt, Wirtschaft und Arbeit“ des Beirats Walle vom 1. November 2016 erörtert. Der Ausschuss hat das Bauvorhaben zur Kenntnis genommen.

Dem Ortsamt West wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 5 der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern vom 17. November 2016 übersandt.

C) Beschluss

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 100 für die Errichtung eines Wohngebäudes in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt, an der Konsul-Smidt-Straße (Bearbeitungsstand: 22. März 2017) zu beschließen.

Dr. Joachim Lohse
(Senator)

Jürgen Pohlmann
(Vorsitzender)

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 100 (zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Wohngebäudes in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt, an der Konsul-Smidt-Straße

(Bearbeitungsstand: 22. März 2017)

A. Plangebiet

Das rd. 0,13 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Walle, Ortsteil Überseestadt, zwischen der Konsul-Smidt-Straße und dem nördlichen Ende des Europahafens im Übergang zur Weser. Es umfasst das Flurstück 33/54 (Flur 37, Gemarkung VR 37) und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Konsul-Smidt-Straße,
- im Osten durch eine Stichstraße, die von der Konsul-Smidt-Straße aus in Richtung Süden zur Überseepromenade führt,
- im Süden durch ein Grundstück mit einem mehrgeschossigen Wohnhaus (Konsul-Smidt-Straße 74 [Flurstück 33/89]),
- im Westen durch ein Grundstück mit einem mehrgeschossigen Bürogebäude (Konsul-Smidt-Straße 76 bis 76a [Flurstück 33/52]).

B. Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

1. Entwicklung und Zustand

Das Vorhabengebiet umfasst ein unbebautes Grundstück zwischen der Konsul-Smidt-Straße und der parallel zum Europahafen/Weserufer verlaufenden Wohnbebauung der Häuser „Panorama“ (Konsul-Smidt-Straße 74), „Flusshaus 1“ (Konsul-Smidt-Straße 78) und „Flusshaus 2“ (Konsul-Smidt-Straße 80). Das Gebäudeensemble wird ergänzt durch ein Bürogebäude („Aqua“, Konsul-Smidt-Straße 76 bis 76a), das in einer Gebäudeflucht entlang der Konsul-Smidt-Straße mit dem geplanten Vorhaben steht. Die vier genannten Gebäude sind Teil einer Mischgebietsbebauung, die sich zwischen dem Europahafen und dem nördlichen Abschnitt der Konsul-Smidt-Straße erstreckt. Der Vorhabenbereich ist mit einer Scherrasenfläche, auf der sechs jüngere Laubbäume stehen, gärtnerisch gestaltet. Er ist über die Konsul-Smidt-Straße bereits erschlossen.

Historisch betrachtet gehörte das Plangebiet zum Bereich des Europahafens und lag früher zollrechtlich vollständig im „Ausland“. Auf den Flächen befanden sich größtenteils Gleisanlagen. Die Umschlagstätigkeit wurde in diesem Bereich vor längerer Zeit aufgegeben und die Gleisanlagen zurückgebaut. Seither wird das Grundstück baulich nicht mehr genutzt.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für den Planbereich eine gemischte Baufläche dar. Mit der Festsetzung eines Mischgebiets entspricht der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Darstellung des Flächennutzungsplans.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2381, der im Jahr 2008 in Kraft getreten ist. Dieser setzt ein Mischgebiet gemäß § 6 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 fest. Eine Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen ist bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. Für den Bereich des Vorhabengrundstücks ist im Bebauungsplan 2381 aus Im-missionsschutzgründen festgesetzt, dass hier keine Wohnnutzungen zulä-sig sind. Des Weiteren ist für den Planbereich geregelt, dass die Tiefe der Abstandsfläche 0,25 H (H = Gebäudehöhe) beträgt. Zur Bestimmung der Höhenentwicklung im Planbereich setzt der Bebauungsplan fest, dass die Gebäude eine Mindesthöhe von 22 m über Normalnull (NN) erreichen müs-sen und eine Maximalhöhe von 25 m über NN nicht überschreiten dürfen. (Das Plangebiet liegt auf einem Höhenniveau von rd. 7 m über NN).

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, in dem bislang unbebauten Plangebiet gegenüber dem Wohngebäude „Panorama“ ein Gebäude mit rd. 32 Zwei- und Dreizimmerwohnungen sowie zwei Gewerbeeinheiten zu errichten, da in den vergangenen Jahren die Entwicklung als reines Gewerbegrundstück aufgrund mangelnder Nachfrage erfolglos blieb. Zudem werden zurzeit insbesondere kleinere Wohnungen dringend benötigt.

Die Erschließung des Vorhabengrundstücks erfolgt an der nördlichen Grund-stücksseite, direkt angrenzend an der Zufahrt zum Bürogebäude „Aqua“, Konsul-Smidt-Straße 76 bis 76a, durch eine gemeinsame Zu- und Ausfahrt. Die Kraftfahrzeuge werden in einer Tiefgarage unter dem Gebäude unter-gebracht. Ebenfalls unterirdisch werden Flächen zum Abstellen von Fahr-rädern und Müllgefäßen angeordnet. Das geplante Wohngebäude verfügt über sechs Vollgeschosse, von denen die beiden obersten zurückgestaffelt sind. Die beiden Gewerbeeinheiten befinden sich im Erdgeschoss.

Die Erhöhung des Angebots an Wohnraum in der Überseestadt entspricht der Zielsetzung der Stadtgemeinde Bremen, die Überseestadt zu einem le-bendigen Ortsteil zu entwickeln. Ein größerer Anteil an Bewohnerinnen und Bewohnern in der Überseestadt trägt auch dazu bei, tragfähige soziale Infrastrukturen, wie z. B. Kindergärten, entwickeln zu können und die not-wendige Kundenfrequenz für die Nahversorgung und den öffentlichen Per-sonennahverkehr (ÖPNV) zu erhöhen. Da nördlich an das Plangebiet an-grenzend bereits ein Bürogebäude innerhalb des gemischt genutzten Quar-tiers zwischen Konsul-Smidt-Straße und Weser besteht und in der Übersee-stadt noch weitere Standorte für die Entwicklung von Gewerbeflächen zur Verfügung stehen, sollen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur überwiegenden Entwicklung von Wohnraum im Plangebiet geschaffen werden. Mit der Planung werden weitere Zielsetzungen verfolgt:

- Förderung der Innenentwicklung durch Inanspruchnahme eines bis-lang ungenutzten Grundstücks auf ehemaligen Gleis- und Hafenan-lagen des Europahafens,
- verkehrliche Erschließung über die Konsul-Smidt-Straße und konflikt-freie Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage,
- Berücksichtigung der Lärmsituation durch Ausrichtung der Aufenthalts-räume von Wohnungen zu der dem Lärm abgewandten Gebäudeseite,
- Entwicklung einer hochwertigen Architektur.

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße von rd. 1 300 m² und Inanspruch-nahme einer bereits überplanten Fläche (Bebauungsplan 2381) kann die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf Grundlage des § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) erfolgen. Die Vo-

raussetzungen hierfür liegen vor: Das Plangebiet befindet sich in einem von Siedlungstätigkeit geprägten Gebiet der Stadt; die geplante Bebauung dient der Entwicklung einer ungenutzten, ehemaligen Gewerbefläche und damit der Innenentwicklung des Stadtquartiers. Die Planung ermöglicht eine überbaubare Grundstücksfläche von weniger als 20 000 m², begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz bzw. nach Landesgesetz erfordern und bereitet diese auch nicht vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Im Interesse einer beschleunigten Verwirklichung soll deshalb die Planaufstellung nach § 13a BauGB erfolgen. Das Vorhaben dient überwiegend der Schaffung von Wohnraum.

C. Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 6 BauNVO ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Damit fügt sich das Mischgebiet in die bauliche Umgebung ein, denn im Bebauungsplan 2381 sind für die südlich, westlich und östlich angrenzenden Flächen ebenfalls Mischgebiete festgesetzt. Mit dieser MI-Festsetzung soll das Plangebiet weiterhin Teil des gesamten Mischgebiets bleiben, in dem bereits Wohnnutzungen sowie auch das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen bestehen. Mit dem Panorama-Gebäude grenzt südlich ein Wohngebäude an, mit dem Gebäude „Aqua“ grenzt westlich an das Plangebiet ein reines Bürogebäude an.

Da in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 100 mit dem Mischgebiet ein Baugebiet nach der BauNVO ausgewiesen wird, wird im Sinne von § 12 Abs. 3a festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Die Festsetzung ist somit Grundlage für eine Konkretisierung des Vorhabens, die im Durchführungsvertrag erfolgt. So wird im Durchführungsvertrag vereinbart, dass im Erdgeschoss neben den geplanten Wohneinheiten zwei Gewerbeeinheiten zu errichten sind. Damit erfolgt innerhalb des Vorhabens eine vertikale Nutzungsmischung, auch wenn das Wohnen überwiegt. Aufgrund der umgebenden Bebauung mit Wohn- und Bürogebäuden passt sich das Vorhaben in die Umgebung des Mischgebiets ein. Die Mischgebietstypik bleibt erhalten. Da das Vorhaben auch Gewerbeeinheiten enthält, regelt der Bebauungsplan zum Schutz des Ortsbilds für das Mischgebiet, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind (textliche Festsetzung Nr. 11).

Mit der Zulässigkeit von mehrheitlichen Wohnnutzungen im Plangebiet wird nicht verkannt, dass diese hier den in einem Hafens- und Gewerbeumfeld typischen Immissionen ausgesetzt sind. Auf das Vorhaben wirken insbesondere Verkehrslärmimmissionen von der nördlich verlaufenden Konsul-Smidt-Straße sowie auch Gewerbelärmimmissionen aus nördlicher Richtung (z. B. Holz- und Fabrikenhafen sowie Großmarkt) ein.

Dementsprechend ist der Schalleintrag auf der nördlichen Gebäudeseite am größten, während die südliche, zum Wohngebäude Panorama orientierte Gebäudeseite, geringeren Schallimmissionen ausgesetzt ist. In dem Plangebiet werden aufgrund der oben genannten Schallimmissionen die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Mischgebiete überschritten. Aus Gründen des Immissionsschutzes müssen bei den Wohnungen daher bauliche Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden. Wohnnutzungen sind aufgrund des Gewerbelärms außerdem nur unter bestimmten Grundrissanordnungen zulässig. Mit diesen Regelungen kann ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe in diesem Teil der Überseestadt erreicht werden. Einzelheiten zu der Bewältigung der Immissionskonflikte durch Lärm sind im Kapitel C. 6. „Immissionsschutz“ dargestellt.

Vor dem Hintergrund der oben dargestellten städtebaulichen Zielsetzungen ist die Zulassung von Wohnnutzungen im Rahmen der Mischgebietsfestsetzung auch angesichts der prognostizierten bzw. ermittelten Lärmim-

missionen 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.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die GRZ und die Höhenfestlegungen der Gebäude bestimmt. Zudem wird die Bebauung durch ein Baufenster, das dem Baukörper des Vorhabens entspricht, begrenzt. Entsprechend der geplanten Ausnutzung des Grundstücks wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt, die sich im Rahmen der Obergrenzen des § 17 der BauNVO für Mischgebiete bewegt. Gemäß textlicher Festsetzung ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl für die Errichtung von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig (textliche Festsetzung Nr. 3). Dies gilt auch, wenn Tiefgaragen bis zu 1 m über die Erdoberfläche hinausragen. Diese Festsetzung ist erforderlich, um der besonderen städtebaulichen Situation mit Errichtung einer Tiefgarage und unterirdischen Nebenanlagen Rechnung zu tragen. Ein Ausgleich für die Überschreitung der GRZ findet insofern statt, als dass das nicht überbaute Dach der Tiefgarage als Terrasse für die Bewohnerinnen und Bewohner im Erdgeschoss dient. Auch durch die direkte Nahlage mit den Promenaden entlang des Weserufers und des Europahafens stehen den Bewohnerinnen und Bewohnern großzügige öffentliche Räume zur Verfügung, sodass eine hohe Ausnutzung des Grundstücks im Sinne des sparsamen Umgangs mit Boden gerechtfertigt ist.

Für das Plangebiet wird zur Erreichung des Planungsziels der Schaffung von mehr Wohnraum in der Überseestadt eine entsprechend hohe Nutzungsdichte angestrebt, die sich aus der bereits bebauten Umgebung städtebaulich ableitet. So werden Mindest- und Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen von 22 bis 25 m Normalhöhennull (NHN) vorgesehen. Dies entspricht bei einer Geländehöhe von rd. 7 m NHN in der Regel Bauwerkshöhen von vier Vollgeschossen als Mindestmaß und sechs Vollgeschossen als Höchstmaß.

Damit können Gebäudehöhen erreicht werden, die dem Ziel einer höheren Verdichtung in der Überseestadt entsprechen und den städtebaulichen Entwurf, der dem Bebauungsplan 2381 zugrunde liegt, weiterführen. Gleichzeitig kann sich das Gebäude zur besseren Belichtung in Richtung Süden ab dem vierten Obergeschoss abstaffeln. Eine Unter- bzw. Überschreitung der festgesetzten Mindest- und Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen durch Gebäude oder Gebäudeteile kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese im Hinblick auf ihre stadträumliche Wirkung untergeordnet ist (textliche Festsetzung Nr. 5). Mit dieser Festsetzung sollen z. B. technische Aufbauten wie Fahrstuhlüberfahrten zugelassen werden können, sofern eine klare Kantenbildung gewahrt bleibt.

Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da die bauliche Dichte über die GRZ und die maximale Gebäudehöhe bestimmt wird. Rechnerisch wird die GFZ-Obergrenze für Mischgebiete nach § 17 BauNVO überschritten. Die Obergrenze liegt bei einer GFZ 1,2, die Planung ermöglicht eine GFZ von 2,0. Die Überschreitung der GFZ wird jedoch durch die unmittelbare Nachbarschaft zu den Wasserflächen der Weser und des Europahafens ausgeglichen. Dieser Landschaftsraum wird von einer 16 m breiten öffentlichen Promenade direkt am Wasser begleitet, die hauptsächlich von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden kann. Darüber hinaus werden in der Nachbarschaft, außerhalb des Plangebiets, im Quartier Überseepark, neben Spiel- und Sportflächen auch öffentliche Grünflächen angeboten, die 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.

Die Tiefe der Abstandsfläche entspricht gemäß § 6 Abs. 5 BremLBO 0,4 H (H = Höhe) und wird somit auf dem für Mischgebiete im Allgemeinen geltenden Maß belassen. Im Vergleich zum bisher geltenden Planungsrecht des Bebauungsplans 2381, der eine Abstandsfläche von 0,25 H für dieses Plangebiet festsetzt, vergrößert sich die Abstandsfläche, ohne dass sie erneut festgesetzt werden muss. Die Festsetzung der Abstandsfläche gemäß den Vorgaben der BremLBO stellt sicher, dass die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse nicht wesentlich beeinträchtigt werden sowie zwischen dem geplanten Baukörper und den umgebenden Gebäuden genügend Raum für eine ausreichende Besonnung und Belüftung gesichert ist.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Eine Bauweise wird im Plangebiet nicht festgesetzt, denn diese wird indirekt durch eine Baukörperfestsetzung bestimmt, die die vier Gebäudefassaden mit drei Baugrenzen und einer Baulinie umfasst. Das Vorhaben hält somit wie bei einer offenen Bauweise zu allen vier Seiten einen Grenzabstand ein.

Entlang der Consul-Smidt-Straße soll eine durchgängige Bauflucht hergestellt werden. Dementsprechend wird hier eine Baulinie festgesetzt. Zu den übrigen Seiten wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt, die sich am Baukörper des geplanten Vorhabens ausrichten.

Um von den Vorgaben einer zwingenden Bebauung auf der Baulinie in geringem Maß abweichen zu können und Rücksprünge im Sinne einer Gliederung der Gebäudefassaden im Erdgeschoss ermöglichen zu können, enthält der Bebauungsplan eine textliche Festsetzung, die regelt, dass für das Erdgeschoss Abweichungen von Gebäuden oder Gebäudeteilen zulässig sind, sofern die Abweichung nicht mehr als 1,5 m in der Tiefe beträgt und auf maximal ein Viertel der Gebäudelänge begrenzt ist.

Weitere Abweichungen für mehr Flexibilität in der Bauausführung werden für Treppen und Rampen zugelassen, die bei einer Breite von bis zu 2 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Dies betrifft nicht die geplante Tiefgaragenrampe, sondern bei dem geplanten Vorhaben eine Treppe an der Ostfassade zur Gewerbeeinheit in das um ca. 70 cm erhöhte Erdgeschoss an der Ostfassade. Eine barrierefreie Erschließung der Gewerbeeinheiten ist über den Haupteingang des Gebäudes gegeben. Für Terrassen wird eine Überschreitung der Baugrenzen innerhalb des festgesetzten Bereichs für Tiefgaragen zugelassen, um hier wohnungsnahen Freiräume zu ermöglichen. Auf maximal ein Drittel der jeweiligen Fassadenbreite sind Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig (textliche Festsetzung Nr. 6). Entlang der nördlichen Baulinie (parallel zur Consul-Smidt-Straße) sind aufgrund der hier bestehenden hohen Außenlärmswerte keine Balkone zulässig.

Tiefgaragen (TGa) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche zulässig (textliche Festsetzung Nr. 7). Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass Tiefgaragen an die Grundstücksgrenze gebaut werden und gegebenenfalls nachbarschaftliche Konflikte auslösen. Als bauliche Anlagen, die keine Abstandsflächen auslösen, sind Tiefgaragenzufahrten ohne Weiteres außerhalb des Baufensters zulässig. Ebenerdige Garagen und Stellplätze sind aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse unzulässig.

Durch die vorgenannten Regelungen zu der Baulinie und den Baugrenzen werden die möglichen Abweichungen klar definiert. Hierdurch sollen Konflikte mit der umliegenden Bebauung angesichts der hohen baulichen Dichte vermieden werden.

4. Verkehrliche Erschließung, Stellplätze

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt ausschließlich über die Consul-Smidt-Straße. Es wird nur eine Zu- und Ausfahrt zum Plangebiet im Nordwesten an der Consul-Smidt-Straße zugelassen, die hier zur Tiefgarage führt. In der Tiefgarage werden rd. 21 Kfz-Stellplätze errichtet. Die weiteren nach Stellplatzortsgesetz Bremen erforderlichen Kfz-Stellplätze werden auf der Parkplatzanlage der Lofthäuser in der Silbermannstraße durch die Vorha-

benragerin nachgewiesen. Die Silbermannstrae zweigt von der Konsul-Smidt-Straße ab und ist weniger als 200 m vom Plangebiet entfernt. Besucherstellplätze sind im öffentlichen Raum der Konsul-Smidt-Straße bereits vorhanden. Ebenfalls unterirdisch werden Fahrradabstellplätze in ausreichender Anzahl untergebracht.

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die Haltestelle „Silbermannstrae“ der BSAG-Buslinie 20 (Bremer Straßenbahn AG) liegt in geringer Entfernung zum Plangebiet an der Kreuzung Konsul-Smidt-Straße/Silbermannstrae. Die Buslinie verkehrt zwischen Bremen-Walle, Hauptbahnhof Bremen und dem Messezentrum. Über diese sind die Innenstadt Bremens und der Hauptbahnhof in etwa zehn bis 14 Minuten zu erreichen.

Über die Haltestelle „Konsul-Smidt-Straße“ besteht im Kreuzungsbereich Hansator/Konsul-Smidt-Straße außerdem Anschluss an die BSAG-Straßenbahnlinie 3. Die Bahnlinie verläuft vom Stadtzentrum (über Brill und Domsheide) kommend über die Eduard-Schopf-Allee, Auf der Muggenburg, Hansator, Nordstraße bis zum Straenbahnbetriebshof Gröpelingen.

5. Entwässerung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die bestehende Kanalisation angeschlossen werden. In der Konsul-Smidt-Straße besteht ein Trennsystem von Schmutz- und Regenwasser. Die Kapazitäten sind ausreichend, um das Vorhaben anschließen zu können. Eine Versickerung des Regenwassers ist aufgrund der hohen baulichen Verdichtung in dem Mischgebiet nicht möglich.

In den Nebenanlagenbereichen der Konsul-Smidt-Straße bestehen nach aktuellem Planwerk der wesernetz Bremen GmbH sowohl Energiekabel der 10-kV- und 1-kV-Spannungsebene und ein Niederspannungsverteiler (interne Nr. 16389), als auch ein Fernwarmeverorgungssystem der wesernetz Bremen GmbH.

6. Immissionsschutz

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. Als Auftrag aus dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet ist von Wohn-, Gewerbe-, Industrie- und Hafennutzungen umgeben, von denen Lärmbelastungen zu erwarten sind. Zur Beurteilung der Belastungen wurde daher im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 100 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Larmkontor GmbH; „Schalltechnische Untersuchung zum BV Aqua 2 in der Überseestadt“, 21. August 2015; ergänzt durch Ermittlung der Beurteilungspegel außen aus dem Straßenverkehr Bauvorhaben „RIVE“ in der Überseestadt in Bremen, 20. Oktober 2016). Im Rahmen der Untersuchung wurden die Einwirkungen des Verkehrs- und Gewerbelärms auf das geplante Gebäude ermittelt. Mit den Ergebnissen aus beiden Geräuschquellen wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109/1/„Schallschutz im Hochbau“ bestimmt. Es wurden Beurteilungspegel über die Geschosse der Plangebaude, jeweils 0,5 m vor dem geöffneten Fenster, berechnet.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind insbesondere die folgenden Normen und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, in Verbindung mit Beiblatt 1,
- TA Lärm (Technische Anleitung Lärm – Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998; GMBL. 1998, Seite 503 ff.; rechtsverbindlich seit dem 1. November 1998).

Die DIN 18005 enthält Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Sie gilt nicht für die Anwendung in Genehmigungs- und Planfeststellungs-

verfahren, wird aber in der Bauleitplanung als Entscheidungshilfe verwendet. Die TA Lärm dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie ist Maßgabe bei der Beurteilung von Schallimmissionen von Gewerbe- und Industrieanlagen und somit für die Bauleitplanung nur von indirekter Bedeutung. Die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 sind in ihren Lärmwerten identisch mit den entsprechenden Immissionsrichtwerten gemäß Abschnitt 6.1 der TA Lärm.

Für Gewerbelärmeinflüsse sind u. a. folgende Immissionsrichtwerte zu beachten (gemessen außerhalb von Gebäuden):

- in Industriegebieten (GI) tags 70 dB(A), nachts 70 dB(A),
- in Gewerbegebieten (GE) tags 65 dB(A), nachts 50 dB(A),
- in Mischgebieten (MI) tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A),
- in allgemeinen Wohngebieten (WA) tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A).

(Die Tagwerte gelten von 6 bis 22 Uhr, die Nachtwerte von 22 bis 6 Uhr.)

Für die Beurteilung von Verkehrslärm sind die Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) zu berücksichtigen. Mit ihr wurden vom Gesetzgeber rechtsverbindliche Grenzwerte in Bezug auf Verkehrslärm durch Straßen- und Schienenverkehr vorgegeben. Generell sind diese Immissionsgrenzwerte dann heranzuziehen, wenn Straßen oder Schienenwege neu gebaut oder wesentlich geändert werden. Im Zusammenhang mit städtebaulichen Planungen ist die Anwendung dieser Grenzwerte nicht zwingend vorgeschrieben, jedoch werden sie regelmäßig in der Praxis zur Abgrenzung eines Ermessensbereiches und als weitere Abwägungsgrundlage herangezogen.

Verkehrslärm

Zur Berechnung der Verkehrslärmimmissionen wurden die aktuellen Verkehrszahlen aus dem „Integrierten Verkehrskonzept für die Überseestadt“ vom 15. September 2016 mit Prognosefall 0 (ohne Anwendung verkehrsmindernder Maßnahmen) verwendet. Die Berechnungen der Beurteilungspegel für die Straßenverkehrswege erfolgten nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) bzw. nach dem Teilstückverfahren der „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – Ausgabe 1990“ – RLS-90 (RLS-90). Die Berechnung der Beurteilungspegel der Schienenwege erfolgte nach der „Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen – Schall 03“. Für die Berechnung wurde der sogenannte Schienenbonus nicht berücksichtigt.

Bei der schalltechnischen Untersuchung wurde deutlich, dass der Verkehrslärm hauptsächlich von der Konsul-Smidt-Straße ausgeht. So wurden auch entlang der parallel zur Konsul-Smidt-Straße verlaufenden Gebäudefassade des Vorhabens die höchsten Außenlärmpegel von bis zu 66 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts berechnet. An dieser Fassade, inklusive ihrer Eckbereiche, zur östlichen und westlichen Fassadenseite werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für Mischgebiete daher tagsüber um bis zu 6 dB(A) und nachts bis zu 8 dB(A) überschritten. Bei der Anwendung der DIN 18005 sind jedoch neben der Gebietsart auch die konkreten tatsächlichen Verhältnisse vor Ort zu berücksichtigen. Zu diesen zählen die bereits vorhandenen Immissionsbelastungen. Im vorliegenden Fall wird eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für vertretbar gehalten, da es sich zum einem um eine Ergänzung des baulichen Bestands an der Konsul-Smidt-Straße handelt und zum anderen durch passive Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können.

Betrachtet man die Grenzwerte der 16. BImSchV, ist entlang der zur Konsul-Smidt-Straße ausgerichteten Gebäudefassaden eine Überschreitung von tagsüber um bis zu 2 dB(A) und nachts um bis zu 4 dB(A) festzustellen. Vor diesem Hintergrund ist der Grundriss des Vorhabens so gestaltet, dass die innere Gebäudeerschließung mit Fluren und Treppenhaus entlang der

nördlichen Gebäudeseite verläuft. Dadurch ergibt sich eine Südorientierung der Wohnungen auf die schallabgewandte Seite. Lediglich für die über Eck verlaufenden Wohnungen der Ost- und Westseiten ergibt sich die oben genannte Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV von tagsüber bis zu 2 dB(A) und nachts 4 dB(A).

Der Bebauungsplan trägt der Schallimmissionslage im Plangebiet durch Schallschutzfestsetzungen für alle vier Gebäudeseiten Rechnung. Der Nachweis für die Einhaltung der Schallschutzfestsetzungen hat dabei im Einzelfall zu erfolgen.

Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse werden im Bebauungsplan Schallschutzfestsetzungen getroffen, die Bezug zu den Gebäudefassaden und vier Himmelsrichtungen nehmen, auch wenn das geplante Vorhaben nicht nach Norden ausgerichtet ist. So meint die Bezeichnung „nördliche Gebäudeseite“ die parallel zur Konsul-Smidt-Straße verlaufende nordöstliche Gebäudeseite. Die „südliche Gebäudeseite“ umfasst dementsprechend die südwestliche Fassade. Dementsprechend richten sich auch die östliche Gebäudeseite nach Südosten und die westliche nach Nordwesten aus.

In der textlichen Festsetzung Nr. 9.1 wird bestimmt, dass entlang der nördlichen, parallel zur Konsul-Smidt-Straße, verlaufenden Gebäudeseite ausschließlich nach Norden ausgerichtete Aufenthaltsräume von Wohnungen unzulässig sind. Die Festsetzung dient zugleich dem Schutz vor Gewerbelärm, dessen Schallimmissionen ebenfalls an der nördlichen Gebäudeseite am größten sind (vergleiche „Gewerbelärm“ auf der folgenden Seite). Zudem dürfen Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen entlang der nördlichen Gebäudeseite nicht zu öffnen sein, um einen durchgängigen Schallschutz zu gewährleisten. Ein Öffnen von Fenstern ist hier nur für Wartungs- und Reinigungszwecke zulässig. Daher muss die Belüftung des Aufenthaltsraums über eine andere Gebäudeseite erfolgen.

Des Weiteren ist für Wohnungen, bei denen Aufenthaltsräume an die Konsul-Smidt-Straße angrenzen und die Fenster nicht zu öffnen sind, durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen ein Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts und 35 dB(A) tagsüber nicht überschritten wird. Um diese Werte zu erreichen, sind entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen (textliche Festsetzung Nr. 9.2).

Entlang der westlichen und östlichen Baugrenzen ist aufgrund von Verkehrs- und Gewerbelärm nachts mit Lärmwerten von > 50 dB(A) bis 55 dB(A) zu rechnen. Daher ist entlang dieser Baugrenzen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen, verglaste Loggien, Wintergärten) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird (textliche Festsetzung Nr. 9.4). Die Festsetzung dient ebenfalls der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse.

An der südlichen Gebäudefassade sind die Schallimmissionswerte geringer. Hier sind nachts aufgrund von Verkehrs- und Gewerbelärm mit Lärmwerten von > 45 bis 50 dB(A) zu rechnen. Vor diesem Hintergrund ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibungen) sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird (textliche Festsetzung Nr. 9.3).

Tagsüber ist entlang der westlichen und östlichen Baugrenzen aufgrund von Verkehrs- und Gewerbelärm mit Lärmwerten von > 50 dB(A) bis 60 dB(A) zu rechnen. Daher ist durch geeignete bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 35 dB(A) tagsüber bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.

An der südlichen Gebäudeseite bestehen tagsüber geringere Außenlärmwerte von bis zu maximal 50 dB(A). Deshalb sind hier über die textliche

Festsetzung Nr. 9.3 (Schallschutz nachts) hinaus keine weiteren Regelungen im Bebauungsplan erforderlich.

In Bezug auf die Außenwohnbereiche setzt der Bebauungsplan aufgrund der Lärmbelastungen fest, dass für einen hausnahen Freibereich je Wohnung (beispielsweise Terrasse, Balkon) entweder durch Orientierung zur lärmabgewandten Gebäudeseite oder durch bauliche Maßnahmen (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten) sicherzustellen ist, dass ein Mittelungspegel von 55 dB(A) tags nicht überschritten wird (textliche Festsetzung Nr. 9.5). Dies bedeutet, dass an der West- und Ostseite passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen sind. Für die Südseite sind hingegen keine weiteren Maßnahmen zum Schallschutz für die Außenwohnbereiche zu treffen. Auf der Nordseite sind gemäß der Vorhabenplanung keine Balkone zulässig.

Gewerbelärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden auch die Geräuscheinwirkungen durch die Gewerbe- und Industrienutzungen im Umfeld des Vorhabens untersucht. Im Ergebnis sind an der Nordostfassade des Wohngebäudes Beurteilungspegel von bis zu 58 dB(A) am Tag zu erwarten. An den anderen Fassaden betragen die Beurteilungspegel für den Tagzeitraum 47 dB(A) (Südwestfassade) bis 56 dB(A) (Nordwest- und Südostfassade). Somit ergibt sich für die gewerbliche Immissionssituation tagsüber weitestgehend eine konfliktfreie Nutzung im Mischgebiet. Die gewerblichen Immissionen liegen im gesamten Plangebiet am Tag unter 60 dB(A) und sind damit in Bezug auf Mischnutzungen unkritisch.

In der lautesten Nachtstunde wurden durch den Gewerbelärm jedoch Beurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) an der nördlichen Fassade berechnet. Daher sind ausschließlich nach Norden ausgerichtete Aufenthaltsräume von Wohnungen sowie öffentbare Fenster hier unzulässig.

An den Ost- und Westfassaden werden tagsüber bis zu 56 dB(A) und nachts bis zu 55 dB(A) erreicht. Im Zuge der gegenseitigen Rücksichtnahme mit umgebenden Industrie- und Gewerbebetrieben ist unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung zumutbar, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 45 dB(A) nachts nicht eingehalten werden können und um bis zu 10 dB(A) vom Orientierungswert der DIN 18005 abgewichen wird. Die Überschreitung des Orientierungswerts rechtfertigt sich aus besonderen städtebaulichen Gründen. So soll die zentrale Lage in der Überseestadt und die Nähe zum Europahafen sowie die Verknüpfung zu den nördlich des Plangebiets gelegenen Ortsteilen von Walle durch die Mischgebietsausweisung im Interesse einer Nutzungsvielfalt betont und gestärkt werden.

Mit der oben genannten Schallschutzfestsetzung, wonach durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen) sicherzustellen ist, dass in den zu Aufenthaltszwecken dienenden Wohnräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird, kann ein ausreichender Schallschutz erreicht werden. An der Südfassade des Vorhabens wurden für die lauteste Nachtstunde Außenlärmpegel von bis zu 50 dB(A) ermittelt. Hier soll über die textliche Festsetzung durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) erreicht werden, dass in den zu Aufenthaltszwecken dienenden Wohnräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird und somit gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können. Eine Beeinträchtigung des Schlafs wird durch den festgesetzten passiven Schallschutz weitgehend ausgeschlossen.

Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen aus den oben genannten Regelungen zum Schallschutz erfolgt im Einzelfall, sodass hieraus die notwendigen Schallschutzmaßnahmen abgeleitet werden können. Mit dieser Regelung obliegt es dem Bauherrn, im Genehmigungsverfahren den Nachweis des relevanten Schalldämmmaßes für das Vorhaben zu führen.

Mit der Festsetzung der oben genannten Schallschutzmaßnahmen können gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden. Aktive

Schutzmaßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Lärmschutzwänden, sind daher nicht notwendig und aufgrund der Lage des Plangebiets zwischen der Wohnbebauung des Panorama-Gebäudes und der innerstädtischen Konsul-Smidt-Straße städtebaulich auch nicht verträglich.

Durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen ist auch sichergestellt, dass für vorhandene Gewerbe- und Industriebetriebe in der Nachbarschaft 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 (Bundes-Immissionsschutzgesetz) gegenüber den vorhandenen Betrieben werden so vermieden.

Belastungen durch Gerüche

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 allerdings die Geruchsimmissionsrichtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, GIRL 4, die im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 2381 als Anhalt herangezogen wurde. 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. Bei diesem Immissionswert handelt es sich um relative Häufigkeiten der Geruchsstunden eines Jahres. So bedeutet IW 0,10, dass in 10 % der Jahresstunden anlagenspezifische Gerüche eindeutig wahrnehmbar sind. Zur Einschätzung der vorhandenen Luftqualität im Hinblick auf Gerüche wurden in den Jahren 1999 und 2007 im Planbereich Geruchsimmissionen ermittelt. Die Werte liegen zwischen 0,04 und 0,10. Im Ergebnis ist daher festzustellen, dass die Geruchsbelastung im Plangebiet für eine Mischgebietenutzung als nicht erheblich einzustufen ist. Der Immissionswert wird eingehalten. Neuansiedlungen geruchsintensiver Gewerbebetriebe seit dem Jahr 2007 hat es in der Überseestadt nicht gegeben. Für die emittierenden Bestandsbetriebe ist davon auszugehen, dass durch verbesserte Anlagentechniken auch bei einer Zunahme von Produktionen die Geruchsbelastungen nicht angestiegen sind.

7. Örtliche Bauvorschriften (nach § 85 BremLBO)

Im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften festgesetzt, die dem Schutz des Stadtbilds dienen und sich auf die Installation von Werbeanlagen sowie auf die Gestaltung des Außenraums beziehen.

Werbeanlagen dürfen nur als untergeordnetes Element ausgeführt werden. Freistehende Werbeanlagen müssen sich der Bebauung deutlich unterordnen und dürfen nur ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, sofern sie in der Fläche nicht mehr als 2 m² umfassen und stadträumlich verträglich sind. Oberhalb der Gebäudekante sind Werbeanlagen unzulässig (örtliche Bauvorschrift Nr. 1). Mit der Regulierung der Standorte und Größe von Werbeanlagen soll einem ungeordneten Anbringen von Schildern und Tafeln entgegengewirkt werden, etwa durch geradlinige oder orthogonale Ausrichtung zu den Gebäudekanten sowie durch die dem Gebäude angepasste Formen- und Farbwahl der Werbeanlagen.

Die örtliche Bauvorschrift Nr. 2 regelt, dass im Plangebiet Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur als Laubhecken bis zu einer maximalen Höhe von 1,3 m zulässig sind. Zäune sind nur durch Hecken verdeckt bis zu einer Höhe von maximal 1,3 m zulässig. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Oberkante der anschließenden Verkehrsfläche bzw. der privaten Erschließungswege. Durch diese Festsetzung soll aufgrund der Nähe zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zur umliegenden Bebauung die Höhe von Einfriedungen begrenzt werden. Um eine attraktive Gestaltung sicherzustellen, sind zum öffentlichen Raum und zu angrenzenden Grundstücken ausschließlich Hecken bzw. Zäune nur verdeckt durch Hecken zulässig.

8. Klimaschutz

Das Plangebiet kann an die Fernwärmeversorgung der Überseestadt angeschlossen werden. Die Fernwärme leistet einen wichtigen Beitrag zur Verringerung des Primärenergiebedarfs. Im Rahmen des Durchführungsvertrags wird der Anschluss der geplanten Wohngebäude an die Fernwärme verpflichtend vorgegeben.

Um den Einsatz erneuerbarer Energien zu fördern, wird durch die textliche Festsetzung Nr. 10 bestimmt, dass bei der Errichtung von Gebäuden die tragenden Konstruktionen der Dachflächen statisch so auszubilden sind, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie möglich ist.

9. Kampfmittel, archäologische Bodenfundstellen, Altlasten

Im Plangebiet muss mit Kampfmitteln gerechnet werden. Nach § 5 des Kampfmittelgesetzes ist der Eigentümer einer Verdachtsfläche beim Eingriff in den Baugrund, vor dem Auffüllen von Flächen sowie vor der Errichtung baulicher Anlagen verpflichtet, ein geeignetes Unternehmen mit der Sondierung der Verdachtsfläche nach näherer Bestimmung durch die Polizei Bremen – Kampfmittelräumdienst – zu beauftragen. Näheres hierzu regelt der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

Aufgrund einer historischen Recherche und von Bodenuntersuchungen haben sich keine relevanten Schadstoffkonzentrationen im Boden ergeben, die einer plangemäßen Nutzung entgegenstehen könnten. Dennoch wird im Bebauungsplan vorsorglich auf Folgendes hingewiesen:

„Im 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 völlig ausgeschlossen werden.

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

D. Umweltbelange

Wie unter B. 3. beschrieben, liegen die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans als Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB vor. In einem solchen Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung von Umweltbelangen abgesehen werden. Vor diesem Hintergrund wird auf die förmliche Umweltprüfung verzichtet. Der Verzicht begründet sich auch darin, dass mit Aufstellung des Bebauungsplans 2381 im Jahr 2008 eine Umweltprüfung durchgeführt wurde. Gleichwohl sind die für das Vorhaben relevanten Umweltbelange bewertet worden.

Das Plangebiet ist früher zu Hafenzwecken gewerblich genutzt worden. Heute handelt es sich bei der Fläche um eine ungenutzte Fläche, die mit Scherrasen und jungen Laubbäumen gestaltet wurde. Die Vegetation hat keine Bedeutung für geschützte Vogel- oder Fledermausarten. Die Bäume stellen neue Anpflanzungen dar, die noch keine Höhlen aufweisen. Gewässer bestehen im Plangebiet nicht.

In Bezug auf den Boden weist der Geologische Dienst Bremen darauf hin, dass gemäß der Baugrundkarte Bremen unter sandigen Auffüllungen als jüngste geologische Schichten etwa 2 m bis 3 m mächtige Dünenande anstehen. Darunter folgen Schluffe, Tone und Torfe, deren Mächtigkeit in dem genannten Gebiet ebenfalls unbekannt ist. Die Basis der Weichschichten ist bei

etwa - 2 m NN zu erwarten. Aufgrund dieser Weichschichten muss der Untergrund als stark setzungsempfindlich eingestuft werden (Baugrundkarte Bremen 1980/1981). Empfohlen wird vor Bebauung Bodenaustausch oder Tiefgründung. Mittels Sondierungen sollte vor einer Bebauung die wirkliche Lage und Mächtigkeit dieses Weichschichtenpakets ermittelt werden, um auf die Konsequenzen für eine Bebauung zu schließen. Die Weichschichten innerhalb der Dünen bzw. als Basis der Dünen sind vermutlich aufgrund der langen Lagerungsdauer und der Mächtigkeit der aufliegenden Sande verhältnismäßig gut konsolidiert. Dies sollte vor Bebauung überprüft werden. Unter den Weichschichten stehen Mittel- und Grobsande der Weichsel- und Saale-Kaltzeit an. Diese Wesersande bilden den oberen Grundwasserleiter. Ihre Basis wird in Tiefen ab - 10 m NN (= tiefer als 16 m unter Geländeoberfläche) durch die Lauenburger Schichten gebildet.

Da das Plangebiet derzeit unbebaut ist, wird sich das Vorhaben auf den Boden und das Grundwasser durch Versiegelung und Verdichtung in der Beschleunigung des Abflusses von Oberflächenwasser sowie auf dessen quantitative und qualitative Regulationsfunktionen (Wasseraufnahmefähigkeit, Speicher- und Pufferleistung) auswirken. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Plangebiet früher zu einer befestigten Hafenanlage gehörte und die vorgenannten Bodenfunktion bereits hierdurch erheblich eingeschränkt waren.

Beeinträchtigungen des Schutzguts Mensch erfolgen durch Schallimmissionen (vergleiche Kapitel C. 6. „Immissionsschutz“). Mit der Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen können im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Mit ergänzenden Regelungen, z. B. im Hinblick auf die Einfassung von Balkonen, stellt der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Verträglichkeit sicher.

Die sonstigen Umweltbelange werden von der Planung nicht in relevantem Umfang betroffen. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die oben genannten Darstellungen hinaus nicht bekannt.

E. Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt aufgrund des Durchführungsvertrags die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen. Die mit der Planung verbundene Bodenwertsteigerung wird vom Sondervermögen Überseestadt eingenommen.

Wegen einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass Bremen Kosten entstehen könnten. Die dafür erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen.

2. Genderprüfung

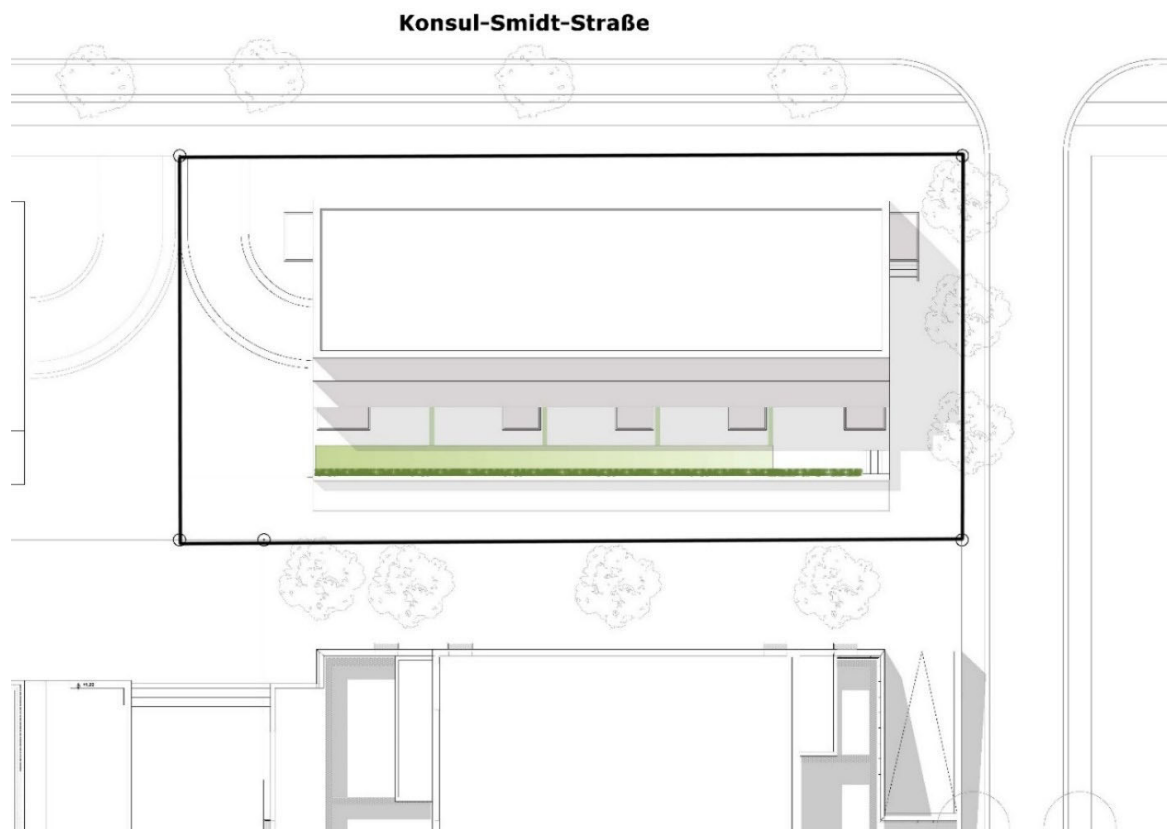
Die Wohn- und Gewerbenutzungen richten sich gleichermaßen an Frauen und Männer. Durch das Vorhaben sind daher grundsätzlich keine geschlechterspezifischen Auswirkungen zu erwarten. Die Erhöhung der Wohndichte führt zu einer Belebung des Quartiers und somit auch zu einer besseren sozialen Kontrolle der öffentlichen Freiräume.

Anlage

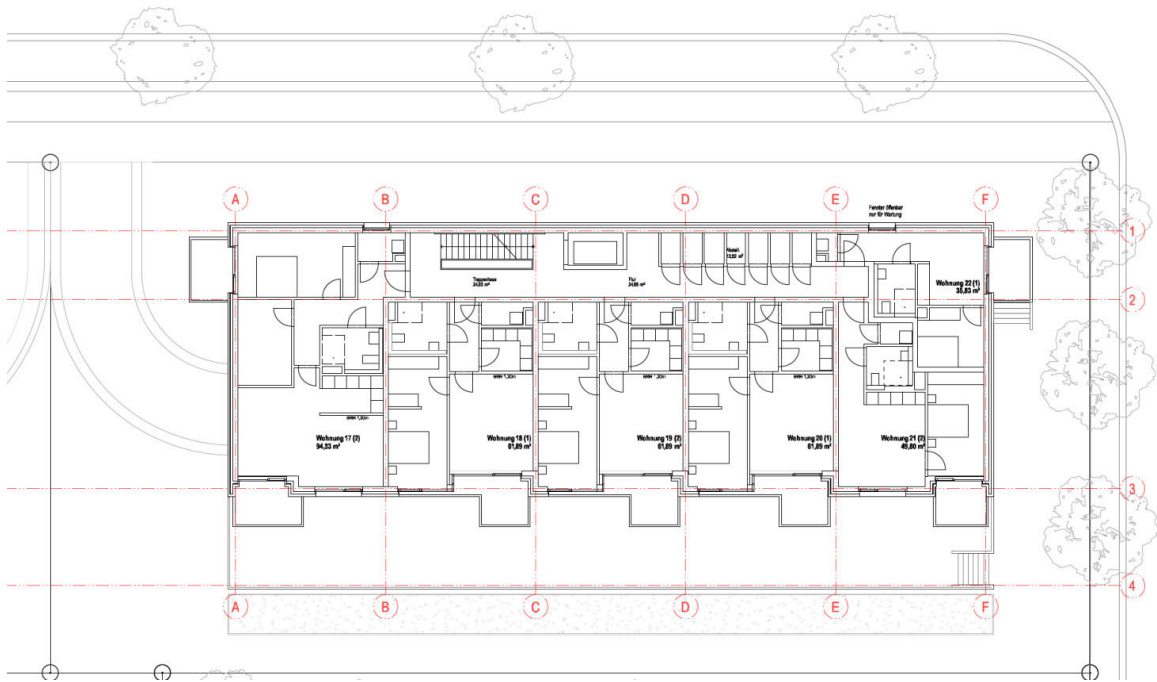
Bebauungskonzept (informativ)

Bebauungskonzept (innerhalb der schwarzen Linien; informativ)

Verfasser: Hilmes Lamprecht Architekten BDA



Lageplan (Vorhaben innerhalb schwarzem Rechteck; informatorisch; Verfasser: Hilmes Lamprecht Architekten BDA)



Mustergrundriss 3. OG (informativ; Verfasser: Hilmes Lamprecht Architekten BDA)



Perspektive Nord- und Ostfassade (informativ; Verfasser: Hilmes Lamprecht Architekten BDA)



Perspektive Süd- und Ostfassade (informativ; Verfasser: Hilmes Lamprecht Architekten BDA)



Ansicht Nord (informativ; Verfasser: Hilmes Lamprecht Architekten BDA)



Ansicht Süd (informativ; Verfasser: Hilmes Lamprecht Architekten BDA)



Ansicht Ost neben 8-geschossigem Bestandsgebäude "Panorama" (informativ)



Ansicht West neben achtgeschossigem Bestandsgebäude "Panorama" (informativ)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 100

(zugleich Vorhaben- und Erschließungsplan)

für die Errichtung eines Wohngebäudes in Bremen-Walle,
Ortsteil Überseestadt an der Konsul-Smidt-Straße

(Bearbeitungsstand: 22.03.2017)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Mischgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,6

Grundflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) als Mindest- und

Hochstmaß in Metern über Normalhöhennull (NNH)

OK 22 - 26,5 m

BAUGRENZEN, BAULINIEN, BAUWEISE

Baugrenze

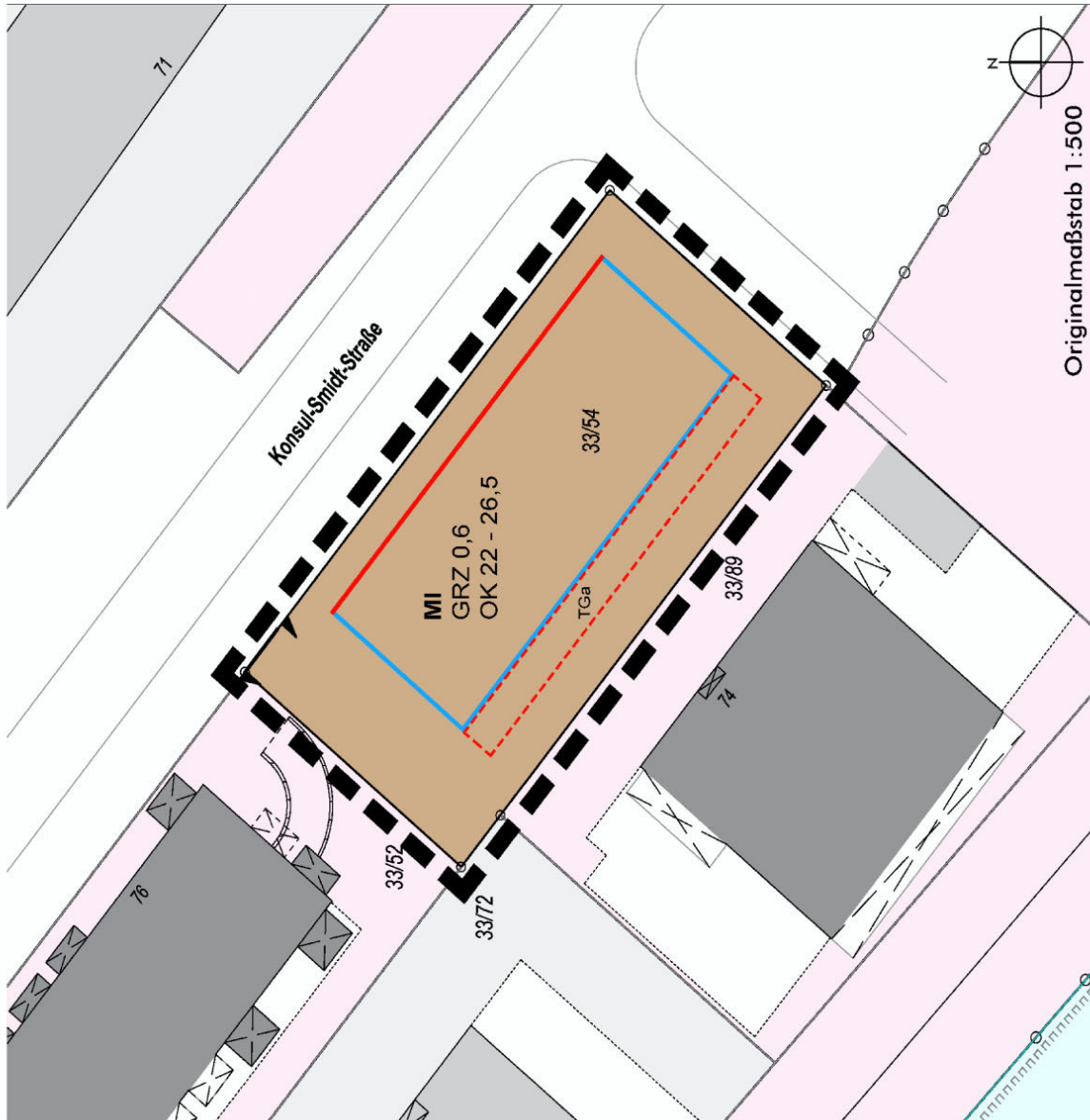
Baulinie

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für unterirdische
Stellplätze (Tiefgaragen, TGa)



Ein- und Ausfahrbereich
für Kraftfahrzeuge



Dieser Plan stellt in übersichtlicher Form den Geltungsbereich und
die wichtigsten Festsetzungen dar. Er ist nicht identisch mit dem zu
beschließenden Urkundsplan, der für die Dauer der Planar-
sitzungen bei der Verwaltung der Bürgerschaft zur Einsichtnahme
ausliegt.

