

**Mitteilung des Senats
an die Stadtbürgerschaft
vom 12. Juni 2018**

**Bebauungsplan 2499
für ein Gebiet an der Ecke Hans-Böckler-Straße und Zweigstraße
in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt
(Bearbeitungsstand: 16.03.2018)**

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2499 (Bearbeitungsstand: 16.03.2018) vorgelegt.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat hierzu am 9. Mai 2018 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

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

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

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft einschließlich Anlage zum Bericht an und bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2499 in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.

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

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

**zum Bebauungsplan 2499
für ein Gebiet an der Ecke Hans-Böckler-Straße und Zweigstraße
in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt
(Bearbeitungsstand: 16.03.2018)**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den Bebauungsplan 2499 (Bearbeitungsstand: 16.03.2018) und die entsprechende Begründung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 18. Januar 2018 beschlossen, dass für das Plangebiet der Bebauungsplan 2499 aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss). Dieser Beschluss ist am 26. Januar 2018 bekannt gemacht worden.

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

Zum Bebauungsplanentwurf 2499 ist am 21. November 2017 vom Ortsamt West eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Einige Teilnehmerinnen und Teilnehmer haben die Zulässigkeit einer Diskothek abgelehnt, weil sie befürchten, dass mit den vielen zu erwartenden Besucherinnen und Besuchern Vandalismus und Parkplatznot einhergehen. Diese Einwendungen sind in die Planung eingeflossen.

Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

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

Im Rahmen des Planverfahrens hat am 13. Juni 2017 eine frühzeitige Abstimmung mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, als frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden. 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 sind für den Bebauungsplan 2499 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 18. Januar 2018 beschlossen, den Entwurf zum Bebauungsplan 2499 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 5. Februar 2018 bis 7. März 2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr 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 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung

5.1 Die Handelskammer Bremen hat anlässlich der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 7. März 2018 Folgendes mitgeteilt:

" die Handelskammer Bremen - IHK für Bremen und Bremerhaven lehnt den Bebauungsplanentwurf ab, dessen einziger Zweck es ist, die Ansiedlung des Zuckerclubs im Hochbunker an der Hans-Böckler-Straße zu ermöglichen.

Wir halten dieses Vorhaben aus bauleitplanerischen und baurechtlichen Gründen für nicht genehmigungsfähig. Insbesondere erwarten wir negative Auswirkungen auf die Gewerbebetriebe in der unmittelbaren Nachbarschaft und sehen das Trennungsgebot verletzt. Darüber hinaus halten wir die vom Zuckerclub ausgehenden und auf das Waller bzw. Utbremer Wohngebiet auf der gegenüberliegenden Straßenseite einwirkenden Lärmemissionen für unzumutbar. Auf Grund fehlender Freiflächen und der Bautypologie des Bunker-Objektes haben wir zudem erhebliche Zweifel, ob der geplante Veranstaltungsbetrieb mit den heutigen Anforderungen an Flucht- und Rettungswege sowie an die Sicherheit im Gebäude in Einklang zu bringen ist. Seitens der Straßenverkehrs-Genossenschaft Bremen eG und weiterer gewerblicher Anlieger wurden Ihnen gegenüber Bedenken vorgetragen, die wir inhaltlich vollständig teilen. Sie betreffen die folgenden Punkte:

1. Fehlende Park- und Stellflächen, auch in der Nähe
2. Keine Freiflächen, Verkehrsflächen, Stauflächen für an- und abreisende Besucher, für Raucher etc.
3. Nicht planbare Besucherzahlen auf limitiertem Raum
4. Gefährdung der Besucher durch abfahrende Lkw und andere Fahrzeuge durch die direkt am Bunker und vor dem Bunker liegende Ausfahrt des Autohofs
5. Gefährdung und Störung des reibungslosen Betriebs anliegender Gewerbebetriebe
6. Gefahr der Abwanderung anliegender Gewerbebetriebe
7. Fehlende Kommunikation und Interessenabwägung zwischen Politik und Verwaltung einerseits und den betroffenen Gewerbeanliegern andererseits

Wir bitten um Berücksichtigung im weiteren Verfahren."

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

Der Bebauungsplan Nr. 783 setzt das ehemalige Hauptzollamt und den ehemaligen Bunker als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf mit Angabe der damaligen Nutzung fest. Diese Nutzungen sind aufgegeben worden und aufgrund geänderter Rahmenbedingungen ist auch dauerhaft nicht mehr mit einer festsetzungskonformen Nutzung der Baugrundstücke zu rechnen. Umfeld-adäquaten Folgenutzungen jenseits des Gemeinbedarfs steht jedoch das wirksame Planungsrecht entgegen. Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans 783 sind nur unter Wahrung der Grundzüge der Planung möglich. Diese bezwecken allerdings eine industrielle Entwicklung, die heute für das Plangebiet nicht mehr vorgesehen ist. Deshalb ist die Änderung des Planungsrechts erforderlich.

Die Ansiedlung einer Diskothek auf dem Grundstück des ehemaligen Hochbunkers an der Hans-Böckler-Straße ist eines von mehreren Zielen dieses Bauleitplanverfahrens. Der ehemalige Hochbunker ist für eine Nutzung als Diskothek geeignet. An dieser Stelle wird sich eine Diskothek weder unzumutbar auf die Gewerbe- und Industriebetriebe der Nachbarschaft auswirken noch zu schädlichen Umwelteinwirkungen im nächstgelegenen Wohngebiet führen (s. § 50 BImSchG, sog. Trennungsgebot). Angesichts einer Immobilie mit ca. 2-Meter starken Wänden und nur wenigen möglichen Stellplätzen werden weder vom eigentlichen Diskothekenbetrieb noch von Fahrzeuggeräuschen auf dem Grundstück oder bei der Ein- und Ausfahrt nennenswerte Belästigungen ausgehen. Dies gilt auch für die Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen, die der Diskothek zuzurechnen wären. Denn auf der Hans-Böckler-Straße fallen die durch eine Diskothek der hier diskutierten Größenordnung induzierten Verkehre hinsichtlich der mit Ihnen verbundenen Lärmbelastung offenkundig nicht ins Gewicht. Es ist somit zu erwarten, dass eine Diskothek an dieser Stelle die einschlägigen Immissionsrichtwerte einhalten kann.

Die heutigen Anforderungen an Fluchtwege sowie an die Sicherheit im Gebäude sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Zurzeit besteht jedoch keine Veranlassung anzunehmen, dass eine Diskothek in der Immobilie die an sie gestellten gesetzlichen Anforderungen nicht erfüllen kann.

Zu 1. (Fehlende Park- und Stellflächen, auch in der Nähe): Die Pflicht, Stellplätze zu schaffen oder abzulösen, konkretisiert das Stellplatzortsgesetz. Maßgeblich für die Ermittlung des Stellplatznormbedarfs ist die künftige Nutzung. Da dieser Bebauungsplan keine konkrete Nutzung festsetzt, erfolgt der Nachweis wie allgemein üblich im zwingend durchzuführenden Baugenehmigungsverfahren und in Abhängigkeit der beantragten Nutzung. Der Stellplatzbedarf einer Diskothek ist in erster Linie abhängig von ihrer Nutzfläche. Aufgrund der Abhängigkeiten zu weiteren bauordnungsrechtlichen Anforderungen (z. B. Brandschutz) kann die Nutzfläche zurzeit nicht bestimmt, sondern allenfalls abgeschätzt werden. Nach den Bestimmungen des Stellplatzortsgesetzes kann die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze für gewerbliche Nutzungen aber stets auch durch Herstellung in zumutbarer Entfernung zum Baugrundstück nachgewiesen, abgelöst oder ausgesetzt werden. In zumutbarer Entfernung gibt es Stellplätze, auf denen ein entsprechender Nachweis grundsätzlich erfolgen könnte (z. B. auf dem Grundstück Hansator 1). Damit ließen sich etwaige Konflikte in einem nachfolgenden Verfahren nach den Vorschriften des Stellplatzortsgesetzes sachgerecht lösen.

Für das Konzept des Zuckerclubs ist zudem bekannt, dass der voraussichtliche Stellplatznormbedarf nicht bisherigen Erfahrungen entspricht. Demnach bewegen sich seine Besucherinnen und Besucher überwiegend mit dem ÖPNV oder dem Fahrrad.

Mit dem Bebauungsplan werden Teilflächen des überbreiten Gehwegs der Hans-Böckler-Straße in das Gewerbegebiet einbezogen. Dort könnten z. B. untergeordnete Nebenanlagen wie weitere Fahrradabstellplätze angeordnet werden, die auf einem verdichtet bebauten Hochbunker-Grundstück möglicherweise keinen Platz fänden.

Zu 2. (fehlende Freiflächen, Verkehrsflächen, Stauflächen für an- und abreisende Besucher, für Raucher etc.): Die genannten Aspekte sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Zurzeit besteht jedoch keine Veranlassung anzunehmen, dass eine Diskothek in der Immobilie die gesetzlichen Anforderungen nicht erfüllen kann.

Zu 3. (nicht planbare Besucherzahlen auf limitiertem Raum): Es ist keine über eine unspezifische Besorgnis hinausgehende Problemlage zu erkennen, auf die städtebaulich besonders reagiert werden müsste. Wie bei jeder anderen Tanz- und Konzertveranstaltung auch kann die Besucherzahl über den Verkauf von Eintrittskarten (z. B. Vorverkauf und Abendkasse) gesteuert werden.

Zu 4. (Gefährdung der Besucher durch abfahrende Lkw und andere Fahrzeuge durch die direkt am Bunker und vor dem Bunker liegende Ausfahrt des Autohofs): Es wird im Eigeninteresse des Betreibers einer möglichen Diskothek liegen, diese Gefährdung zu minimieren. Beispielsweise hat ein möglicher Diskothekenbetreiber bereits Vorschläge für ein Sicherheitskonzept entwickelt, welches den Aufenthalt vor dem Grundstück auf die Dauer der An- und Abreise wirksam ordnen und beschränken könnte (Einfriedung des Diskothekengrundstücks, Anordnung des Zugangs an der verkehrsabgewandten Seite, kein kostenfreier Wiedereintritt nach Verlassen des Grundstücks, Ordnungsdienst am Eingang). Risikomindernd tritt die Tatsache hinzu, dass wegen der typischen Verteilung der Arbeitszeit und der rechtlichen Einschränkungen des Lkw-Verkehrs (Sonn- und Feiertagsfahrverbot gem. § 24 Abs. 3 Straßenverkehrs-Ordnung) zu den üblichen Betriebszeiten einer Diskothek weniger Lkw-Fahrten zu erwarten sind, als zu anderen Zeiten. Zweifel an der Umsetzbarkeit des hierfür vorgeschlagenen Sicherheitskonzepts bestehen keine.

Zu 5. (Gefährdung und Störung des reibungslosen Betriebs anliegender Gewerbebetriebe): Es ist keine über eine unspezifische Besorgnis hinausgehende Problemlage zu erkennen, auf die städtebaulich besonders reagiert werden müsste. Um auch die befürchteten Gefährdungen und Störungen anliegender Betriebsgrundstücke auszuschließen, können verschiedene Maßnahmen ergriffen werden, welche die Betriebe ohne größeren Aufwand in angemessener Weise schützen. Zu möglichen Störungen an der Ausfahrt zur Hans-Böckler-Straße wurde im vorherigen Punkt Stellung genommen.

Zu 6. (Gefahr der Abwanderung anliegender Gewerbebetriebe): Es ist keine über eine unspezifische Besorgnis hinausgehende Problemlage zu erkennen, auf die städtebaulich besonders reagiert werden müsste.

Zu 7. (Fehlende Kommunikation und Interessenabwägung zwischen Politik und Verwaltung einerseits und den betroffenen Gewerbeanliegern andererseits): Die Interessen der Anlieger sind in mehreren Gesprächen und einer öffentlichen Einwohnerversammlung ermittelt und bewertet worden:

- Am 4. April 2017 hat die Stadtbürgerschaft den Senat u. a. aufgefordert, mit den Anliegern Gespräche aufzunehmen, um mögliche Bedenken gegen die Nutzung des ehemaligen Hochbunkers durch Zucker e.V. zu entkräften.
- Am 28. April 2017 wurde der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr (SUBV) informiert, dass der Betreiber der anliegenden Flüchtlingsunterkunft die Angebote des Zuckerwerks als Bereicherung einschätzt und sich Kooperationen vorstellen kann.
- Am 22. September 2017 haben sich der SUBV und die Wirtschaftsförderung Bremen GmbH (WFB) mit Vertretern des südlich gelegenen Gewerbebetriebs über

die Planungen des Zuckerwerks ausgetauscht und die Inhalte des vom Zuckerwerk zwischenzeitlich vorgeschlagenen Sicherheitskonzepts erörtert.

- Am 21. November 2017 hat der SUBV Vertreter des südlich gelegenen Gewerbebetriebs und einige seiner Mieter in einer Einwohnerversammlung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, und ihre voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet und deren Anregungen und Bedenken aufgenommen.
- Am 18. Januar 2018 hat der SUBV die zuständige Deputation über die vorgetragenen Anregungen und Bedenken unterrichtet.
- Am 31. Januar 2018 haben der SUBV und die WFB Vertreter des südlich gelegenen Gewerbebetriebs informiert, wie Ihre Anregungen im Bebauungsplanentwurf behandelt werden sollen.
- Am 5. März hat der südlich gelegene Gewerbebetrieb zum Bebauungsplanentwurf Stellung genommen.
- Am 15. März hat der zuständige Fachausschuss des Beirats Walle zum Bebauungsplanentwurf Stellung genommen.

In der Abwägung der maßgeblichen privaten und öffentlichen Belange tritt die Besorgnis einiger Gewerbebetriebe hinter den öffentlichen Belang der sozialen und kulturellen Bedürfnisse junger Menschen zurück (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB, hier eingeschränkt auf junge Volljährige). Bremen hat auch ein öffentliches Interesse daran, an dafür geeigneten Standorten in der Überseestadt Diskotheken zu ermöglichen. Denn die Überseestadt soll ein lebendiges Quartier werden, das offen ist für die Ideen und Bedürfnisse möglichst vieler Nutzerinnen und Nutzer aus verschiedenen Alters-, Bevölkerungs- und Einkommensgruppen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen nicht zu ändern.

- 5.2 Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Anpassungen / Ergänzungen des Planentwurfs und der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichtes wird verwiesen.

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

6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

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

7. Änderung des Planentwurfs und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

7.1 Änderung des Planentwurfs

Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung wurde der Hinweis zum Vorhandensein archäologischer Bodenfunde gestrichen.

Der Bebauungsplanentwurf (Bearbeitungsstand: 08.03.2018) enthält die vorgenannte Änderung.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der vorgenannten Planänderung zuzustimmen.

7.2 Ergänzungen der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Aufgrund von Hinweisen im Rahmen der Trägerbeteiligung und öffentlichen Auslegung ist die Begründung überarbeitet bzw. ergänzt worden.

Die Begründung ist wie folgt geändert worden:

- unter Pkt. C) 1. Art der baulichen Nutzung wurden die Aussagen zum Konzept und den Nutzungsmöglichkeiten konkretisiert; Aussagen zu Stellplätzen wurden präzisiert
- unter Pkt. C) 7. Planungsalternativen wurden Aussagen zum Alternativstandort Lloydbunker ergänzt
- unter Pkt. D) Umweltbelange wurde der Umgang mit dem vorhandenen Baum ausführlicher dargestellt

Im Übrigen wurde die Begründung redaktionell überarbeitet.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 16.03.2018) enthält die vorgenannten Ergänzungen und Änderungen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der ergänzten Begründung (Bearbeitungsstand: 16.03.2018) zuzustimmen.

8. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans 2499 erfolgte Streichung des Hinweises zu archäologischen Bodenfunden 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 Streichung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Die Streichung berücksichtigt den im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragenen Sachverhalt. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben. Die im Übrigen betroffene Öffentlichkeit wird durch die Streichung des Hinweises nicht benachteiligt. Die Planänderung wurde mit den davon berührten Behörden abgestimmt.

Insofern wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB abgesehen.

B) Stellungnahme des Beirates

Der Fachausschuss Überseestadt des Stadtteilbeirats Walle hat dem Bebauungsplan am 15. März mit einer Enthaltung zugestimmt.

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

C) Beschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2499 für ein Gebiet an der Ecke Hans-Böckler-Straße und Zweigstraße in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt (Bearbeitungsstand: 16.03.2018) zu beschließen.

Vorsitzender

Senator

Begründung

**zum Bebauungsplan 2499
für ein Gebiet an der Ecke Hans-Böckler- und Zweigstraße
in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt
(Bearbeitungsstand: 16.03.2018)**

A) Plangebiet

Das rund 0,4 ha große Plangebiet liegt an der Hans-Böckler-Straße im Ortsteil Überseestadt, nördlich der Einmündung Zweigstraße.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

1. Entwicklung und Zustand

Im Plangebiet liegen ein ursprünglich für das Hauptzollamt errichtetes Gebäude, ein ehemaliger Hochbunker und angrenzende Flächen.

Nachdem das Hauptzollamt im Jahr 2014 aus seinem 1959 errichteten Gebäude an der Hans-Böckler-Straße 56 ausgezogen ist, wird das Gebäude seit 2016 vorübergehend als Notunterkunft für Flüchtlinge genutzt. Nach Einschätzung des Landesamts für Denkmalpflege ist das Gebäude erhaltenswert, weil es sich mit seiner rationalen Fassadengestaltung und gut erhaltenen Eingangsbereichen um ein gelungenes Werk seiner Zeit handelt, welches als hafennaher Bundesbau auch ein heimatgeschichtliches Zeugnis ablegt. Es steht jedoch nicht unter Denkmalschutz.

Der Krankenhaus-Hochbunker des ehemaligen Diakonissenhauses an der Hans-Böckler-Straße 58 wurde in der Zeit des Nationalsozialismus errichtet und nach dem 2. Weltkrieg zunächst für den Zivilschutz vorgehalten. Inzwischen ist er aus der Zivilschutzbindung entlassen worden und dient als Standort für eine fernmeldetechnische Anlage. Im Übrigen steht er leer. Die mit dem rund 30 Meter hohen Gebäude verbundene Fernwirkung wird durch großflächige Wandgemälde an seinen vier Fassadenseiten künstlerisch betont (Victor Ash 2009: „Look at me, look at you“). Nach Einschätzung des Landesamts für Denkmalpflege ist das Gebäude zudem auch aus heimatgeschichtlichen Gründen erhaltenswert, weil es sich um den Sondertyp eines Krankenhausbunkers handelt, der an die Zeit des Nationalsozialismus und den einstigen Krankenhausstandort erinnert. Es steht jedoch nicht unter Denkmalschutz.

Auf dem Grundstück befinden sich außerdem zwei beleuchtete Großplakatwände und eine Platane.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen außerdem eine Ausfahrt des benachbarten Autohofs und ein Teil des Gehwegs der Hans-Böckler-Straße.

Das nähere Umfeld des Plangebiets an der Hans-Böckler-Straße ist geprägt durch nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe (u. a. Tankstellen, Kfz-Einzelhandel, Kfz-Reparaturwerkstätten, Schank- und Speisewirtschaften, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude); nach der Einmündung des Friedrich-Naumann-Rings in die Hans-Böckler-Straße schließen sich auf der Nordseite der Hans-Böckler-Straße die Wohngebiete des Ortsteils Utbremen an.

Südwestlich des Plangebiets liegt der Autohof Bremen-Hansator mit seinen vornehmlich Kfz-bezogenen Angeboten (u. a. Tankstelle, Kfz-Waschanlage, Parkplatz für 100 Lkw/Busse, 75 Pkw und 30 Motorräder, Autovermietung sowie ein Geschäfts- und Bürogebäude mit weiteren Nutzern). Die Zu- und Abfahrt zum Autohof erfolgt über die Neptunstraße sowie über die HansasträÙe (nur Pkw-Ausfahrt) und die Hans-Böckler-StraÙe (nur Ausfahrt); der Pkw-Parkplatz wird zusätzlich über die Zweigstraße erschlossen. Entlang der Ausfahrt zur Hans-Böckler-StraÙe – aber auÙerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans – sind Mietwagenstellplätze in Senkrechtaufstellung angeordnet.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche dar. Die Inhalte dieses Bebauungsplans werden aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet liegt überwiegend im Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplans 783 vom 9. April 1976, der „für ein Gebiet zwischen Hans-Böckler-StraÙe, Bundesbahn, Korffsdeich (zum Teil einschließlich), Neptunstraße (zum Teil beiderseits) und Hansator (beiderseits)“ die städtebaulichen Voraussetzungen für eine industrielle Gebietsentwicklung geschaffen hat, die keinen Hafenbezug mehr aufweisen musste. Das ehemalige Hauptzollamt und der ehemalige Bunker sind in dem Bebauungsplan als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf mit Angabe der damaligen Nutzung festgesetzt worden („Hauptzollamt“ bzw. „Schutzraum“).

Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegenden Teile des Gehwegs befinden sich bislang im unbeplanten Innenbereich.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Der Masterplan für die Überseestadt formuliert das städtebauliche Entwicklungskonzept für die Umwandlung der Hafenreviere rechts der Weser. Für das Plangebiet lautet sein Planungsziel „Dienstleistungen“. Hinzu tritt, dass die im Plangebiet liegenden und weitgehend leerstehenden oder zwischengenutzten Gebäude aus künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen erhalten werden sollen. Dazu müssen sie einer nachhaltigen Nutzung zugeführt werden können. Deshalb sollen ihnen unter Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auch weitergehende Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden. Dies gilt vor allem für den ehemaligen Hochbunker, der seine ursprüngliche Funktion als Schutzraum gänzlich verloren hat und nunmehr ohne dessen Beseitigung einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Dazu zählt die Möglichkeit, im ehemaligen Hochbunker eine Diskothek zu betreiben.

Umfeld-adäquaten Folgenutzungen jenseits des Gemeinbedarfs steht jedoch das wirksame Planungsrecht entgegen. Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans 783 sind nur unter Wahrung der Grundzüge der Planung möglich. Diese bezwecken allerdings eine industrielle Entwicklung, die heute für das Plangebiet nicht mehr vorgesehen ist (s. o.). Deshalb ist die Änderung des Planungsrechts erforderlich.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der baulichen Prägung der näheren Umgebung an der Hans-Böckler-Straße werden die Baugrundstücke dieses Bebauungsplans als **Gewerbegebiet** gem. § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt (§ 1 Abs. 3 BauNVO). Indem rd. 4.000 m² nicht mehr benötigter Gemeinbedarfsfläche künftig gewerblich genutzt werden können, trägt dieser Bebauungsplan u. a. auch dem Investitionsbedarf zur Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung (§ 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

Für den ehemaligen Hochbunker und sein näheres Umfeld trifft dieser Bebauungsplan eine weitergehende Festsetzung: In dem mit Asterisk („*“) gekennzeichneten Teil des Gewerbegebiets sind auch **Diskotheken** allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO, textliche Festsetzung Nr. 2). Weil das Nutzungsspektrum des ehemaligen Hochbunkers bereits aufgrund seiner Baustruktur erheblich eingeschränkt ist, wird der Rahmen des planungsrechtlich Zulässigen an dieser Stelle soweit wie städtebaulich vertretbar erweitert. Bremen hat aber auch ein übergeordnetes Interesse daran, an dafür geeigneten Standorten in der Überseestadt Diskotheken zu ermöglichen. Denn die Überseestadt soll ein lebendiges Quartier werden, das offen ist für die Ideen und Bedürfnisse möglichst vieler Nutzerinnen und Nutzer aus verschiedenen Alters-, Bevölkerungs- und Einkommensgruppen.

Gleichzeitig gibt es ein politisch unterstütztes Konzept, den ehemaligen Hochbunker als „soziokulturelles Zentrum“ mit angeschlossenen Tanzräumen zu nutzen. Das Konzept umfasst neben Gruppentreffen, Workshops, Seminaren und Ausstellungen vor allem Konzerte und Tanzveranstaltungen mit voraussichtlich 350 bis maximal 400 Besucherinnen und Besuchern. Ziel ist es, regionalen Kulturschaffenden Vernetzungsmöglichkeiten, Infrastruktur und Know-How zur Verfügung zu stellen sowie Menschen verschiedenster Herkunft und Bildung durch kulturelle Veranstaltungen zusammenzubringen. Angesichts seiner Geschichte als Krankenhausbunker im Zweiten Weltkrieg wird zudem die Einrichtung einer Dauerausstellung in Aussicht gestellt, mit der der Hochbunker auf eine neue Weise in das Blickfeld der Öffentlichkeit gerückt werden soll. Planungsrechtlich muss dieses Vorhaben in seiner Gesamtheit als Vergnügungsstätte (Diskothek) angesprochen werden. Im Bebauungsplan erfolgt jedoch keine Festlegung auf dieses Konzept.

Diskotheken können in einem Gewerbegebiet regelmäßig ausnahmsweise zugelassen werden. Mit der hier getroffenen Festsetzung einer „allgemeinen Zulässigkeit“ stellt der Plangeber klar, dass dies nach seiner Einschätzung ein geeigneter Standort für eine Diskothek ist. Die Zweckbestimmung des Gewerbegebiets im Übrigen bleibt gewahrt, insbesondere weil das Bunkergrundstück nur einen sehr untergeordneten Teil der gewerblichen Bauflächen in der sog. Hafenvorstadt belegt.

Zwar gehen von Diskotheken typischerweise Lärmbelästigungen aus, die durch die Nutzung selbst oder durch den mit ihr verbundenen Zu- und Abgangsverkehr entstehen. An diesem vergleichsweise störungsempfindlichen Standort zwischen einem Industriegebiet und der vielbefahrenen Hans-Böckler-Straße sind Lärmbelästigungen aufgrund der Entfernung zu den Wohngebieten Utbremens und rund zwei Meter starker Gebäudeaußenwände jedoch nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen des Straßenbildes, die gelegentlich mit Diskotheken verbunden sind, sind hier ebenfalls nicht zu besorgen. Denn es kann davon ausgegangen werden, dass eine solche Nutzung in einem weitgehend unveränderten Bestandsgebäude ausgeübt werden würde (s. u.).

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung haben Vertreterinnen und Vertreter einiger Gewerbebetriebe des näheren Umfelds ihre Sorgen geäußert:

- Sie befürchten, dass mit dem Betrieb einer Diskothek Vandalismus einhergehen werde, vor dem sie sich aus betriebsorganisatorischen Gründen nicht durch eine Grundstückseinfriedung schützen wollen. Dies betrifft vor allem die Autohof-Ausfahrt neben dem ehemaligen Hochbunker, an der auch Mietwagen abgestellt werden.
- Sie befürchten, dass es durch den Aufenthalt von Besucherinnen und Besuchern einer Diskothek zu verkehrlichen Behinderungen und – insbesondere im Zusammenhang mit ausfahrenden Lkw – zu Gefahrensituationen an der Autohof-Ausfahrt zur Hans-Böckler-Straße kommen werde;
- Sie befürchten, dass ihre eigenen Firmenstellplätze von Besucherinnen und Besuchern einer Diskothek fremdbelegt werden;

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind diese Aspekte bewertet worden. Festgestellt werden konnte jedoch, dass die angeführten Bedenken nicht derart schwerwiegend sind, dass diese das öffentliche Interesse an der Verwirklichung des Bebauungsplanes überwiegen:

- Hinsichtlich der befürchteten Vandalismusschäden ist keine über eine unspezifische Besorgnis hinausgehende Problemlage zu erkennen, auf die städtebaulich besonders reagiert werden müsste. Belegt wird dies bereits mit der Tatsache, dass angrenzend an das Betriebsgelände der o. g. Unternehmen seit geraumer Zeit Feierlichkeiten mit mehreren hundert Gästen stattfinden, ohne dass die Unternehmen von Vandalismus in nennenswertem Umfang betroffen sind. Die in diesem Bebauungsplan zulässige Diskothek ist eine Nutzung, die in ihren städtebaulichen Auswirkungen vergleichbar ist. Unzumutbare Beeinträchtigungen der Gewerbebetriebe sind daher nicht zu erwarten. Sollte im Umfeld des ehemaligen Hochbunkers dennoch Vandalismus registriert werden, müssen ggf. ordnungsbehördliche Maßnahmen ergriffen werden. Hinzu kommt, dass auch das Schließen der Ausfahrt mit einer die Ausfahrt gewährenden automatischen Schranke oder gar einem Zaun grundsätzlich möglich ist. Ohne die Autohof-Ausfahrt neben dem ehemaligen Hochbunker müssten die Lkw-Fahrerinnen und Lkw-Fahrer mit Fahrtzielen in Richtung Innenstadt/Stephanibrücke zunächst über die Neptun- und Hansastrasse zur Hans-Böckler-Straße fahren; dies wäre für sie mit einem rund 400 Meter langen Umweg verbunden, der über zwei Ampelkreuzungen führt. Pkw-Fahrerinnen und Pkw-Fahrer mit diesen Zielen könnten in diesem Fall auch über die Hansastrasse zur Hans-Böckler-Straße fahren; für sie wäre dies mit einem rund 200 Meter langen Umweg verbunden. Alternativ müsste ihnen die Ausfahrt auf die Zweigstraße eröffnet werden.
- Hinsichtlich verkehrlicher Behinderungen und Gefahren an der Ausfahrt zur Hans-Böckler-Straße wird es im Eigeninteresse des Betreibers liegen, diese zu minimieren. Dieses ist auch möglich. Beispielsweise hat ein möglicher Diskothekenbetreiber im Rahmen des o. g. politisch unterstützten Konzepts bereits Vorschläge für ein Sicherheitskonzept entwickelt, welches den Aufenthalt vor dem Grundstück auf die Dauer der An- und Abreise wirksam ordnen und beschränken könnte (Einfriedung des Diskothekengrundstücks, Anordnung des Zugangs an der verkehrsabgewandten Seite, kein kostenfreier Wiedereintritt nach Verlassen des Grundstücks, Ordnungsdienst am Eingang). Risikomindernd tritt die Tatsache hinzu, dass wegen der typischen Verteilung der Arbeitszeit und der rechtlichen Einschränkungen des Lkw-Verkehrs (Sonn- und Feiertagsfahrverbot gem. § 24 Abs. 3 Straßenverkehrs-Ordnung) zu den üblichen Betriebszeiten einer Diskothek weniger Lkw-Fahrten zu erwarten sind, als zu anderen Zeiten.

Hinsichtlich der befürchteten Stellplatz-Fremdbelegung könnte der Eigentümer der privaten Stellplätze im Rahmen der Selbsthilfe wirksame Maßnahmen zum Schutz vor Fremdbelegung ergreifen (Entfernen des Kfz, Installation von Absperrbügeln o. ä.); da es bereits heute zu Engpässen bei der Stellplatzbelegung kommt, ist dieses nicht unangemessen. Grundsätzlich wird die Frage der Herstellung einer angemessenen Zahl von Pkw- und Fahrradstellplätzen für ein Vorhaben auf dem Grundstück des ehemaligen Hochbunkers im zwingend durchzuführenden Baugenehmigungsverfahren unter Beachtung der Vorgaben des Bremischen Stellplatzortsgesetzes (StellpLOG) geprüft und dort auch entsprechend angemessene Berücksichtigung finden. Nach den Bestimmungen des StellpLOG kann die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze aber auch durch Herstellung in zumutbarer Entfernung zum Baugrundstück nachgewiesen oder abgelöst oder ausgesetzt werden. Für das mögliche soziokulturelle Zentrum wird zurzeit überlegt, wenige Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu errichten und die übrigen bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze auf einem Grundstück in der Nähe nachzuweisen (z. B. auf dem Grundstück Hansator 1). Konkrete Angaben zu den umfeldrelevanten Nutzungsfaktoren einer Diskothek liegen allerdings erst im Baugenehmigungsverfahren vor, sodass auch erst in diesem der Bauleitplanung nachgeordneten Verfahren die Erfordernisse eines umfeldverträglichen Diskothekenbetriebs bestimmt werden können. In der Abwägung aller maßgeblichen privaten und öffentlichen Belange tritt somit die Besorgnis einiger Gewerbebetriebe hinter den öffentlichen Belang der sozialen und kulturellen Bedürfnisse junger Menschen zurück (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB, hier eingeschränkt auf junge Volljährige).

Einzelhandelsbetriebe sind in allen Teilen des Gewerbegebiets nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO, textliche Festsetzung Nr. 3). Diese Festsetzung setzt die Inhalte des kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzepts Bremens (ZNK, 2009) und des Einzelhandelskonzepts für die Überseestadt (2016) um. Das ZNK ist auf die Sicherung und Entwicklung bestimmter Zentren (Zentrenmodell, S. 113f) und der Nahversorgung gerichtet. Hierzu soll der Einzelhandel in sog. Tabubereichen sehr weitgehend eingeschränkt oder ganz ausgeschlossen werden (ebd., S. 119). Bei diesen Tabubereichen handelt es sich im Wesentlichen um die Gewerbe- und Industriegebiete und um die größeren Einfallstraßen (ebd., S. 195). In Ergänzung zum ZNK benennt das „Einzelhandelskonzept Überseestadt“ (2016) die für eine Einzelhandelsentwicklung im Ortsteil Überseestadt infrage kommenden Lagen (s. Vorlage Nr. 19/172-S für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft am 27.10.2016: „Einzelhandel in der Überseestadt in Ergänzung zum Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen“). Demnach soll an der Ecke Marcuskaje und Konsul-Smidt-Straße ein zentraler Nahversorgungsstandort mit Versorgungsfunktionen für die gesamte Überseestadt entstehen und am Europahafen soll das kleinteilig strukturierte Angebot spezialisierter Fachgeschäfte zentrenverträglich weiterentwickelt werden. Für den Geltungsbereich des B-Plans 2499 wird keine Einzelhandelsentwicklung empfohlen. Hinzu kommt, dass die erhaltenswerten Bestandsimmobilien keine für den Einzelhandel geeigneten Grundrisse besitzen und kein Anreiz für ihren Abriss geschaffen werden soll.

Auch **Lagerplätze** sind in allen Teilen des Gewerbegebiets nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO, textliche Festsetzung Nr. 3). Lagerplätze sind flächenintensive Nutzungen mit einer geringen baulichen Dichte. Mit ihrer geringen Flächenproduktivität entsprechen sie weder städtebaulich noch funktional diesem zentralen Standort an einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße. Außerdem sind die mit ihnen regelmäßig einhergehenden Beeinträchtigungen des städtebaulichen Erscheinungsbildes dem zentralen Standort an einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße und dem erhaltenswerten Gebäudebestand des Plangebiet nicht angemessen und damit auch geeignet, bodenrechtlich beachtliche Spannungen zu begründen. Hinzu kommt, dass aufgrund der mit Ihnen regelmäßig verbundenen Emissionen (z. B. Staub, Geruch) unzumutbare Beeinträchtigungen des städtebaulichen Umfelds an der Hans-Böckler-Straße zu erwarten wären. Ihre Ansiedlung soll daher auf anderen, ggf. weniger zentral gelegenen Standorten im Stadtgebiet erfolgen. Die mit einer zulässigen gewerblichen Nutzung verbundene Lagerung von Gütern und Gegenständen ist von diesem Ausschluss nicht betroffen.

Aufgrund seiner Lage an einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße und auch aufgrund der zulässigen Gebäudehöhe verfügt das Plangebiet über eine große Wahrnehmbarkeit. Damit einher geht eine besondere Lagegunst für **Anlagen der Fremdwerbung** (Großplakattafeln für die Erinnerungs-/Suggestivwerbung). Anders als bei Werbeanlagen und Hinweisschildern, die der Eigenwerbung dienen, ist für Fremdproduktwerbung kennzeichnend, dass wechselnde Inhalte beworben werden. In Motivwahl, Farbgebung oder sonstiger Gestaltung können diese keine Rücksicht nehmen auf die Gebäude und deren Geschichte. Die beiden nach denkmalpflegerischer Einschätzung erhaltenswerten Gebäude aus der Kriegs- und Nachkriegszeit, das künstlerische Wandgemälde sowie – aufgrund möglicher Fernwirkungen – das Ortsbild müssen daher vor den mit Fremdwerbung verbundenen Beeinträchtigungen geschützt werden. Deshalb sind Anlagen der Fremdwerbung in allen Teilen des festgesetzten Gewerbegebiets unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO, textliche Festsetzung Nr. 3).

Neben den bestehenden Baugrundstücken wird auch ein Teil des Gehwegs an der Hans-Böckler-Straße als Gewerbegebiet festgesetzt. Dort könnten z. B. untergeordnete Nebenanlagen (wie Fahrradabstellplätze) angeordnet werden, die auf dem verdichtet bebauten Hochbunker-Grundstück möglicherweise keinen Platz finden. Zudem kann hiermit in wirksamer Weise dazu beigetragen werden, dass die von der Nachbarschaft befürchteten und von ihr im Beteiligungsverfahren artikulierten Nutzungskonflikte vermieden werden.

Die heutige Verkehrsfläche kann auf Grundlage des Bebauungsplans entwidmet werden (§ 7 Bremisches Landesstraßengesetz). Mit einer Mindestbreite von 2 ½ Metern bleibt die Funktionalität des an dieser Stelle besonders breiten Gehwegs auch ohne diese Flächen gewahrt. Bei einer Grundstücksübertragung soll die bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsfläche der zurzeit an der Hans-Böckler-Straße liegenden Garage öffentlich-rechtlich gesichert sein; Fahrrechte sind nicht zu berücksichtigen, weil die Garage über den Innenhof angefahren wird.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist bestandsorientiert festgesetzt worden. Denn angesichts des erhaltenswerten Gebäudebestands soll kein Anreiz für einen Abbruch mit anschließender verdichteter Neubebauung gegeben werden.

Für das Grundstück des ehemaligen Hauptzollamts wird eine verhältnismäßig niedrige GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit wäre grundsätzlich eine von 0,8 auf 0,6 verringerte sog. GRZ 2 verbunden. Um dies zu vermeiden und den gewerbegebietstypischen Versiegelungsgrad zu erhalten, wird bestimmt, dass die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Grundfläche (sog. GRZ 2) die zulässige Grundfläche um das Doppelte überschreiten darf (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO, textliche Festsetzung Nr. 4).

Am ehemaligen Hauptzollamt beträgt die Höhe des natürlichen Geländes ca. 5,3 Meter über Normalnull (NN). Die dort höchstzulässige Gebäudehöhe von 20 Metern über NN entspricht im Wesentlichen der Bestandshöhe.

Für die Flächen am ehemaligen Hochbunker wird eine GRZ von 0,9 festgesetzt, mit der die in der Baunutzungsverordnung bestimmte GRZ-Obergrenze für Gewerbegebiete (0,8) überschritten wird. Eine GRZ von 0,9 entspricht der nach Grundstücksteilungen entstandenen städtebaulichen Ist-Situation des Bunker-Grundstücks und ist für die Zulässigkeit von Nutzungsänderungen erforderlich, da die erfolgten Grundstücksübertragungen nicht rückabgewickelt werden können. Mit der Überschreitung der Obergrenze geht jedoch keine Beeinträchtigung gesunder Arbeitsverhältnisse einher, weil es sich mit rund 1000 m² um einen verhältnismäßig kleinen Teilbereich handelt, der gleichzeitig in einem städtebaulichen Umfeld liegt, das langjährig durch weiträumig un- bzw. gering bebaute Flächen gekennzeichnet ist. Für das unmittelbar benachbarte und ungleich größere Grundstück des ehemaligen Hauptzollamts wird diese Situation über die Festsetzung einer GRZ von 0,4 gesichert (s. o.). Bei einer städtebaulichen Gesamtbetrachtung beider Gewerbegebietsteile dieses Bebauungsplans wird die GRZ-Obergrenze von 0,8 eingehalten. Für nachteilige Umweltauswirkungen gibt es daher keinen Anhaltspunkt. Die zulässige GRZ 2 erreicht für die Flächen am ehemaligen Hochbunker aufgrund der o. g. Bestimmung eine zulässige Grundflächenzahl von 1; dies ist aufgrund des mit der geringen Grundstücksgrößen einhergehenden Versiegelungsgrads für die Zulässigkeit von Nutzungsänderungen erforderlich, auch wenn eine hundertprozentige Versiegelung aufgrund des zu erhaltenden Baumes (s. u.) nicht erreicht werden kann.

Im Umfeld des ehemaligen Hochbunkers beträgt die Höhe des natürlichen Geländes ca. 5,0 Meter über NN. Die zulässige Gebäudehöhe wird für die Flächen am ehemaligen Hochbunker differenziert festgesetzt:

- Im unmittelbaren Umfeld des ehemaligen Hochbunkers beträgt die höchstzulässige Gebäudehöhe 10 Meter über Normalnull (NN). Dies entspricht im Wesentlichen der Höhe des vorhandenen Bunker-Eingangsbäudes. Weitere An- und Vorbauten dieser Höhe sind zulässig, weil sie die Wahrnehmbarkeit des erhaltenswerten Bunkergebäudes nicht beeinträchtigen.
- Für den Hochbunker selbst werden zwingend zu erreichende Oberkanten von 31,5 Metern über NN bzw. für seine Laterne von 34 Metern über NN festgesetzt. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden (§ 18 Abs. 2 BauNVO). Die Festsetzung bildet den baulichen Bestand ab. Die zwingende Festsetzung der Höhe

baulicher Anlagen wurde gewählt, um im Zusammenspiel mit der festgesetzten Baulinie (s. u.) der landesrechtlichen Abstandsregelung zwingende planungsrechtliche Festsetzungen entgegenzusetzen (§ 6 Bremische Landesbauordnung – BremLBO) und damit die Zulässigkeit von Nutzungsänderungen zu erreichen.

Im Bebauungsplan wird ergänzend bestimmt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch Gebäudeteile oder technische Aufbauten (wie die bestehende fernmeldetechnische Anlage) ausnahmsweise zugelassen werden kann (§ 16 Abs. 6 BauNVO, textliche Festsetzung Nr. 5).

Eine Geschossflächenzahl oder eine Baumassenzahl werden nicht festgesetzt. Nach § 17 Abs. 1 BauNVO wäre eine Baumassenzahl von 10 zulässig. Eine kalkulatorische Überprüfung der im Plangebiet erreichbaren Baumassenzahl ergibt insgesamt eine deutliche Unterschreitung der Obergrenze. Eine Überschreitung am Bunkergrundstück, die sich aufgrund der heutigen Grundstückssituation ergibt, wird durch die geringere Ausnutzung des Gewerbegebiets im Übrigen kompensiert. Es kommt bei der vorliegenden Planung somit nicht zu einer gewerbegebietsuntypischen baulichen Dichte.

3. Bauweise

Entsprechend einer bereits im Vorgängerbebauungsplan getroffenen und entlang der Hans-Böckler-Straße auch umgesetzten Festsetzung müssen die Gebäude in geschlossener Bauweise, d. h. ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden (§ 22 Abs. 3 BauNVO). Abweichend hiervon wird für das Grundstück des ehemaligen Hauptzollamts keine Bauweise festgesetzt, da dieses erhaltenswerte Gebäude nicht in geschlossener Bauweise errichtet worden ist. Hier besteht somit nach den gegenwärtigen landesrechtlichen Vorschriften hinsichtlich der Bauweise eine Wahlfreiheit.

4. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen und Baulinien

Die überbaubaren Flächen werden bestandsorientiert und flächenhaft festgesetzt. Im Gegensatz zu einer engen, vornehmlich bestandssichernden „Baukörperfestsetzung“ gewährt die „bestandsorientierte Baufensterfestsetzung“ dem Gebäudebestand Entwicklungsmöglichkeiten. Diese ist hier gewählt worden, um Raum für An- oder Ergänzungsbauten zu schaffen, die eine nachhaltige Nutzung des Gebäudebestands erleichtern könnten.

Nach einer Auseinandersetzung mit den Belangen des Baumschutzes ist jedoch eine Fläche im Abstand von 1,5 Metern zum Stamm der o. g. Platane als nicht überbaubar festgesetzt worden, damit der Baum an diesem Standort dauerhaft erhalten werden kann.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind grundsätzlich mit Baugrenzen bestimmt worden (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Baugrenzen dürfen von Gebäuden nicht überschritten werden, ein Zurückbleiben hinter den Baugrenzen ist aber zulässig und kann sogar erforderlich sein, z. B. um nach § 6 BremLBO erforderliche Abstandsflächen nachzuweisen. Falls künftig die bestehende Garage des ehemaligen Hauptzollamts einer gewerblichen Hauptnutzung zugeführt werden sollte, wäre es nach jetzigen Erkenntnissen erforderlich, eine Abstandsfläche auf dem heutigen Autohof-Grundstück nachzuweisen bzw. öffentlich-rechtlich zu sichern.

Für den ehemaligen Hochbunker werden zusätzlich Baulinien festgesetzt, auf denen gebaut werden muss (§ 23 Abs. 2 BauNVO). Ein Vor- oder Zurücktreten von

Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Zusammen mit der zwingenden Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen werden der landesrechtlichen Abstandsregelung damit an dieser Stelle zwingende planungsrechtliche Festsetzungen entgegengesetzt. Dies ist erforderlich, um die Zulässigkeit einer Nutzungsänderung zu erreichen, die andernfalls bauordnungsrechtlich an nicht nachweisbaren Abstandsflächen scheitern könnte. Die Festsetzung von Baulinien und zwingenden Bauhöhen ist an dieser Stelle aber auch städtebaulich vertretbar:

- Die städtebauliche Situation besteht seit Jahrzehnten weitgehend unverändert;
- Ein Abriss des ehemaligen Hochbunkers ist aufgrund seiner bestimmungsgemäß widerstandsfähigen Bausubstanz unwahrscheinlich.
- Änderungen an den betroffenen Fassaden des ehemaligen Hochbunkers, die bis auf die Zugänge und eine Lüftungsöffnung geschlossen sind, sind unwahrscheinlich, da die betroffenen Fassaden bei unveränderter Grundstückssituation aufgrund bauordnungsrechtlicher Bestimmungen ohnehin keine Fenster erhalten dürfen (§ 30 BremLBO). Hinzukommt, dass die Wandstärke des ehemaligen Bunkers zwei Meter beträgt und die Herstellung von Öffnungen deshalb sehr aufwendig ist.

Insofern wird mit diesem Bebauungsplan der Status quo erhalten. Verschlechterungen der städtebaulichen Ist-Situation sind nicht zu befürchten.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen können gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

Falls bei einer Nachnutzung der erhaltenswerten Gebäude des Plangebiets – insbesondere des ehemaligen Hochbunkers – die Zahl der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze nicht auf dem Grundstück nachgewiesen kann, kann die Stellplatz- und Fahrradabstellplatzverpflichtung nach den Vorschriften des Stellplatzortsgesetzes auch auf einem anderen Grundstück in der Nähe (§ 5 Abs. 2 StellplOG) oder durch die Zahlung eines Ablösebetrags (§ 6 StellplOG) erfüllt oder ausgesetzt (§ 9 StellplOG) werden. Somit kann für diese Bauleitplanung aus Rechtsgründen weitgehend ausgeschlossen werden, dass eine Baugenehmigung an möglicherweise fehlenden Flächen für Stellplätze scheitern muss.

6. Erschließung

Das Plangebiet ist über die Hans-Böckler-Straße erschlossen. Dieser Bebauungsplan setzt aber nur ein schmales Teilstück der Hans-Böckler-Straße als Straßenverkehrsfläche fest. Diese Fläche ist nicht funktional abgegrenzt. Vielmehr ersetzt dieser Bebauungsplan damit eine in Art und Umfang identische Festsetzung, die der Bebauungsplan 783 für das inzwischen aufgelöste Flurstück 802/61 getroffen hat. Im Interesse der Normenklarheit übernimmt dieser Bebauungsplan damit an dieser Stelle die Geltungsbereichsgrenze des Vorgängerbebauungsplans.

7. Planungsalternativen

Städtebaulich gewünschte Planungsalternativen bestehen nicht, da Gegenstand dieses Bebauungsplans nicht die erstmalige Entwicklung des Gebietes sondern die Änderung bestehenden Planungsrechts ist, um nach den Zielen des von der Stadtgemeinde beschlossenen Masterplans für die Überseestadt eine nachhaltige Nutzung des erhaltenswerten baulichen Bestands zu ermöglichen.

Im Rahmen Masterplanes „Überseestadt“ sind Planungsalternativen geprüft und verworfen worden. Die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragene Anregung auf Festsetzung eines Industriegebiets, um den benachbarten industriegebietstypischen Gewerbebetrieben eine Erweiterungsmöglichkeit zu verschaffen, entspricht nicht den Zielen des beschlossenen Masterplans für die Überseestadt. Die Gewerbegebietsfestsetzung beeinträchtigt diese Betriebe jedoch nicht stärker als das bestehende Baurecht.

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist angeregt worden, statt des ehemaligen Hochbunkers an der Hans-Böckler-Straße den ehemaligen Hochbunker an der Lloydstraße für eine Diskothekennutzung vorzusehen. An diesem Standort würde eine Diskothekennutzung die Nachbarschaft weniger beeinträchtigen, zudem seien mit der Immobilie auch bauliche Vorteile verbunden (größeres Grundstück, geringere Wandstärken).

Der ehemalige Hochbunker an der Lloydstraße liegt jedoch inmitten eines weitgehend freigeräumten Areals, dessen städtebauliche Entwicklungspotenziale noch nicht ausgeschöpft worden sind. Für eine grundstücksübergreifende Inwertsetzung des Areals würde die erhaltende Nutzung des Bunkers allein aufgrund der Lage und der wenig ansprechenden Architektur des Gebäudes von Nachteil sein. Der ehemalige Hochbunker an der Lloydstraße ist aber auch deshalb keine geeignete Standortalternative für eine Diskothek, weil er im Vergleich zum ehemaligen Diakonissenbunker über deutlich weniger Nutzfläche und nur ein Treppenhaus verfügt. Dies führt einerseits zu Einschränkungen im Raumprogramm und andererseits zu erheblichen Kostensteigerungen durch die erforderliche Herstellung eines zweiten baulichen Rettungswegs.

D) Umweltbelange

Nach § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt. Dies ist bei diesem Bebauungsplan der Fall. Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt etwa 2.000 m².

Der Bebauungsplan ermöglicht die Nutzungsänderung erhaltenswerter Bestandsimmobilien. Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Schutzgebiete (Natura 2000) beeinträchtigt werden, bestehen nicht. Ebenfalls wird durch diesen Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50

Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind hier nicht zu beachten. Die Voraussetzung für die Durchführung des Planverfahrens auf Grundlage des § 13a BauGB liegen somit vollständig vor. Von einer förmlichen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen. Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen werden mit diesem Bebauungsplan aber auch weder vorbereitet noch erstmalig zulässig.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planung ergeben könnten, sind gleichwohl mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern zu betrachten und zu bewerten.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans betrifft dies vor allem eine Platane, die mit einem Stammumfang von 2,58 Metern und mit einem Abstand von 3,10 Meter vor der Außenwand des ehemaligen Hochbunkers steht und bereits nach den Vorschriften der Baumschutzverordnung erhalten werden muss. Der Baum ist augenscheinlich gesund und standfest. Es bestehen keine Zweifel an seiner Bruchsicherheit. Dieser Bebauungsplan belegt die Platane aus städtebaulichen Gründen mit einer Erhaltungsbindung (§ 9 Abs. 25 Buchstabe b BauGB) und nimmt – in fachlicher Abstimmung mit der für den Baumschutz zuständigen Stelle – rund um den Baumstamm eine Fläche von ca. 6 m² von der Überbaubarkeit aus. Aufgrund der Erhaltungsfestsetzung ist vor Baumaßnahmen im Umfeld des Baumes die Einholung eines Gutachtens durch einen Baumsachverständigen erforderlich, um die Baumaßnahme mit den Erfordernissen einer dauerhaften Erhaltung der Platane abzustimmen. Mit der Erhaltungsbindung geht u. a. einher, dass die Wasserversorgung des Baums auch bei einer weitgehenden Versiegelung seines Umfelds gewährleistet bleiben muss. Weiterhin muss dauerhaft gewährleistet sein, dass die zu errichtenden Gebäude den erforderlichen Verkehrssicherungsmaßnahmen (z. B. Totholzentnahme) nicht widersprechen. Dies kann z. B. erfordern, dass das Dach für Baumpflegearbeiten begehbar sein muss. Ein „Eingriff“ bzw. erhebliche Beeinträchtigungen der o. g. Art werden mit diesen Festsetzungen vermieden.

Die übrigen im Plangebiet befindlichen Bäume werden von der Baumschutzverordnung nicht erfasst (z. B. Birke, Nadelbaum). Es liegen auch keine städtebaulichen Gründe für die Festsetzung einer Erhaltungsbindung vor. Allerdings ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand auch nicht davon auszugehen, dass sie bei einer Nutzungsänderung des Hauptzollamts entfernt werden.

E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

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, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

2. Genderprüfung

Dieser Bebauungsplan ermöglicht, den ehemaligen Hochbunker an der Hans-Böckler-Straße als Diskothek zu nutzen. Hierbei handelt es sich um einen integrierten Standort, der mit dem Fahrrad oder der Straßenbahn der Linie 3 relativ sicher individuell erreicht werden kann. Alternativstandorte in innenstadtfernen Gewerbegebieten haben diesen Vorteil in der Regel nicht. Im Übrigen betreffen die Inhalte dieses Bebauungsplans Frauen und Männer gleichermaßen. Durch die Planung sind daher grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

Für Entwurf und Aufstellung
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Im Auftrag

Bremen,

.....
Senatsrat



FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)
BEBAUUNGSPLAN 2499
 für ein Gebiet an der Ecke Hans-Böckler- und
 Zweigstraße
 im Ortsteil Überseestadt
 (Bearbeitungsstand: 16.03.2018)

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 Planansetzungen bei der Verwaltung der Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.

N

Vorstadt am rechten Weserufer,
 Flur 53
 Originalmaßstab 1:500

0 12,5 25 50 Meter

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

- GE Gewerbegebiete
- GRZ Grundflächenzahl
- OK Oberkante Gebäude über NN
- OK Oberkante Gebäude über NN, zwingend
- g Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
 Die Straßenbegrenzungslinie wird nicht dargestellt, wenn sie mit einer Baugrenze zusammenfällt
- Erhaltung von Bäumen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung