

## **Mitteilung des Senats vom 23. Juni 2020**

### **Bebauungsplan 1218**

#### **1. Änderung für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen Vegesacker Hafen, Friedrich-Klippert-Straße, Zum Alten Speicher, Zum Alten Tief, Kantjespad und der Lesum (Bearbeitungsstand: 27. April 2020)**

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 1218 – 1. Änderung (Bearbeitungsstand: 27. April 2020) vorgelegt.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat hierzu am 28. Mai 2020 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Diesem Bericht sind zwei Anlagen beigefügt, in der die eingegangenen datengeschützten Stellungnahmen (diese sind nur den Abgeordneten der Stadtbürgerschaft zugänglich) einschließlich der hierzu abgegebenen Stellungnahmen der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung enthalten sind.

Der Bericht der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

Der Senat schließt sich dem Bericht der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung einschließlich Anlagen an und bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 1218 – 1. Änderung für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen Vegesacker Hafen, Friedrich-Klippert-Straße, Zum Alten Speicher, Zum Alten Tief, Kantjespad und der Lesum (Bearbeitungsstand: 27. April 2020) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.

#### **Bericht der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung**

#### **Bebauungsplan 1218 – 1. Änderung für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen Vegesacker Hafen, Friedrich-Klippert-Straße, Zum alten Speicher, Zum Alten Tief, Kantjespad und der Lesum**

**(Bearbeitungsstand: 27. April 2020)**

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung legt den Bebauungsplan 1218 – 1. Änderung (Bearbeitungsstand: 27. April 2020) und die entsprechende Begründung vor.

#### **A. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

##### **1. Planaufstellungsbeschluss**

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat in ihrer Sitzung am 30. November 2017 den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 gemäß § 13a BauGB gefasst. Der Planaufstellungsbeschluss ist am 6. Dezember 2017 amtlich bekannt gemacht worden.

##### **2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Die Öffentlichkeit wurde am 19. März 2018 im Rahmen einer öffentlichen Einwohnerversammlung im Ortsamt Vegesack über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der aktuellen Planung unterrichtet. Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

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

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Ausschreibung sowie des Zwischenkolloquiums und der Jurysitzung des kooperativen städtebaulichen Planungswettbewerbs nach Richtlinie für Planungswettbewerbe RPW 2013 eingebunden und insofern frühzeitig beteiligt. Die grundsätzlichen Belange sind dabei in die Aufgabenstellung eingeflossen.

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

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Absatz 2 BauGB mit Schreiben vom 17. Januar 2019 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

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

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

Die Behandlung der abweichenden Stellungnahmen hat die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft am 2. Mai 2019 beschlossen. Der Beschluss ist dem Bericht als Anlage beigefügt.

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

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 30. November 2017 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 nach den Vorschriften des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung aufzustellen.

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

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden somit die Umweltbelange, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans berührt sind, mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet, unter anderem auch mögliche Immissionskonflikte zwischen

dem geplanten Vorhaben und den bestehenden Industrie- und Gewerbebetrieben in der Umgebung.

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

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

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 2. Mai 2019 beschlossen, den Bebauungsplan im Regelverfahren nach §§ 2ff. BauGB mit Umweltbericht nach § 2a Satz 1 Nr. 2 BauGB aufzustellen.

6. Änderung des Planaufstellungsbeschlusses infolge der Änderung des Geltungsbereiches

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

Der geänderte Planbereich wurde der ersten öffentlichen Auslegung zugrunde gelegt. Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 2. Mai 2019 die Änderung des Geltungsbereiches beschlossen.

7. Umweltprüfung/Umweltbericht

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

8. Öffentliche Auslegung

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 2. Mai 2019 beschlossen, den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung (Bearbeitungsstand: 1. April 2019) hat vom 3. Juni 2019 bis 8. Juli 2019 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beim Bauamt Bremen-Nord öffentlich aufgelegt. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Vegesack Kenntnis zu nehmen.

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

### 8.1. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Empfehlungen der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung sind in einer Anlage zum Bericht der Deputation aufgeführt. Diese Anlage ist nur den Abgeordneten der Stadtbürgerschaft zugänglich.

### 9. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger

Nach der ersten öffentlichen Auslegung sind die Behörden und Träger nochmals beteiligt worden. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung (Bearbeitungsstand: 1. April 2019) gegeben.

#### 9.1. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger

Die abweichenden Stellungnahmen und die Empfehlungen zur Behandlung sind als Anlage 3 zum Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung beigefügt. Darauf wird verwiesen.

Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung geführt haben. Diesbezüglich wird auf den Gliederungspunkt 10. dieses Berichtes verwiesen.

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

### 10. Änderungen des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung und der danach durchgeführten Behördenbeteiligung sind der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Begründung geändert worden.

#### 10.1. Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfes

Der Planentwurf ist infolge von Hinweisen im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wie folgt geändert und ergänzt worden:

##### Planzeichnung/Zeichnerische Festsetzungen

- Im Bereich der Friedrich-Klippert-Straße wurde der Geltungsbereich verkleinert, da keine öffentlichen Stellplatzflächen mehr für die Einsatzfahrzeuge der Polizei im öffentlichen Straßenraum ausgewiesen werden müssen. Diese werden bei Bedarf unmittelbar vor dem MU 1.1 durch eine Verkehrsanordnung nach §45 StVO umgesetzt. Der Geltungsbereich entspricht nun wieder dem des Aufstellungsbeschlusses vom 30. November 2017.
- Der Deichverteidigungsweg wird nicht mehr als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt. Es erfolgt für den Deichverteidigungsweg auf privater Fläche die Festsetzung eines Gehrechtes für die Allgemeinheit sowie die Widmung als Hochwasserschutzanlage. Es erfolgte die entsprechende Anpassung in den zeichnerischen Festsetzungen. Die Ansprüche aus der Widmung als Deichverteidigungsweg bedingen somit keinen städtischen Ankauf der privaten Flächen.
- Reduzierung der gekennzeichneten Fläche im MU 1.3 auf 360 qm, auf der die Ansiedlung der Einzelhandelsnutzung zulässig ist, um die Obergrenze von 11 500 qm Verkaufsfläche für das gesamte Plangebiet festzuschreiben.

- Erweiterung des MU 6 um den Deichverteidigungsweg im Bereich der Wendemöglichkeit an der Straße „Zum alten Speicher“ und Widmung als Hochwasserschutzanlage. Es erfolgte eine entsprechende Anpassung in den zeichnerischen Festsetzungen.
  - Geringfügige Erhöhung der Geschossigkeit im MU 1.3 für den viergeschossigen Bauteil um einen Meter auf 21,00 Meter sowie für den eingeschossigen Bauteil um einen Meter auf 7,00 Meter. Diese geringfügige Erhöhung ist für den erforderlichen Spielraum in der Ausführungsplanung zur Dachgestaltung erforderlich.
  - Ergänzung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung um „Radfahrerbereich“, um hinsichtlich der Planung der Fahrradpremiumroute eine größere Flexibilität zu erzielen
  - Reduzierung des Baufensters im MU 2 auf den Bestand der vorhandenen Sanitäreinrichtungen und Reduzierung der festgesetzten Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss, um mögliche Beeinträchtigungen des Alten Speichers zu minimieren.
  - Festsetzung eines Baufensters für das bestehende Treppenhaus an der Südostfassade des Alten Speichers oberhalb des „Alten Auekanals“ zur Bestandssicherung. Entsprechende Darstellung in den zeichnerischen Festsetzungen.
  - Verschiebung des Baufensters für das neugeschossige Bauteil des MU 1.6 (sogenanntes Packhaus) in Berücksichtigung der Bedenken des Landesamtes für Denkmalpflege. Das Baufenster wird nach Nordwesten gedreht, um die Silhouette des Alten Speichers lesbarer zu machen. Als besonders wichtig wurde im Rahmen des Abstimmungsgesprächs die Perspektive aus Alt-Vege-sack bewertet.
  - Erweiterung der nordwestlichen, an der Straße „Zum Alten Speicher“ liegenden Baugrenze im sonstigen Sondergebiete „Einkaufszentrum“ um zwei Meter nach Westen und Erhöhung der Geschossigkeit auf drei Vollgeschosse. Die Baugrenze und die Geschossigkeit werden an die Baugenehmigung des sanierten Einkaufszentrums angepasst.
  - Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl (VKZ) von 0,62. Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Bei der Größe des sonstigen Sondergebietes von 17 700 qm kann bei einer Verkaufsflächenzahl von 0,62 eine maximale Verkaufsfläche von 11 000 qm umgesetzt werden. Der Grund der Änderung ist ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom Oktober 2019.
  - Anpassung der zeichnerischen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, um stärker hervorzuheben, dass ein urbanes Gebietes mit den Teilgebieten MU 1 – MU 6 festgesetzt ist.
- Kennzeichnungen zu Altlasten
- Die bisherigen Hinweise zu den Altlastenverdachtsflächen wurden auf Anregung der Bodenschutzbehörde zu den Schutzmaßnahmen im Bereich der gekennzeichneten Fläche verschoben. Es hat keine inhaltlichen Änderungen oder Anpassungen gegeben.
- Textliche Festsetzungen
- Änderung der textlichen Festsetzung 2.1 durch die Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl von 0,62.

- Streichung des letzten Satzes der textlichen Festsetzung 3.4, da dieser dem Bestimmtheitsgebot nicht entspricht und auch kein städtebauliches Erfordernis dafür besteht.
- Einfügen der textlichen Festsetzung 3.6 zum Ausschluss einer hochwasserbedingten Aufhöhung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zum Schutz des Ortsbildes und des Denkmalschutzes.
- Einfügen der textlichen Festsetzung 4.3, damit in dem neu festgesetzten Baufenster gewährleistet wird, dass entsprechend des Bestandes nur ein Treppenhaus innerhalb des Baufensters errichtet wird.
- Neufassung und Ergänzung der Regelung zur Unterbringung der Stellplätze, um vor allem im Teilgebiet MU 1 die Bemühungen zur Belebung des Quartiers nicht zu konterkarieren und eine offene Freiflächengestaltung zu ermöglichen.
- Änderung der textlichen Festsetzung 8 „Hochwasserschutz“ auf Anregung der Wasserschutzbehörde. Der Satz „d.h. die Gebäude sind gegen eindringendes Wasser zu schützen“ wurde gestrichen.

#### Hinweise

- Streichung des Hinweises zum Wasserschutzgebiet, da der Geltungsbereich nicht mehr in einem Wasserschutzgebiet liegt.

Der Planentwurf (Bearbeitungsstand: 16. Dezember 2019) für die zweite öffentliche Auslegung enthält die vorgenannten Ergänzungen und Änderungen.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat den vorgenannten Planänderungen beziehungsweise -ergänzungen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Bearbeitungsstand: 16. Dezember 2019) am 16. Januar 2020 zugestimmt.

#### 10.2. Anpassungen/Ergänzungen der Begründung

Aufgrund der vorgenannten Planänderungen beziehungsweise -ergänzungen und weiterer Hinweise im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde die Begründung entsprechend überarbeitet.

Außerdem wurden folgende Änderungen in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen:

- Im Kapitel B „Ziel, Zwecke und Erforderlichkeit“ wurde auf Seite 8 ergänzt, dass die Lage des neungeschossigen Baukörpers im Baufeld MU 1.6 gedreht worden ist und die Lage des Baukörpers somit nicht mehr dem ursprünglichen städtebaulichen Konzept entspricht.
- Im Kapitel C 1 „Art und Maß der baulichen Nutzung“ – sonstiges Sondergebiet wurde auf Seite 10 dargelegt, dass aufgrund eines aktuellen Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes nicht mehr nur ein einzelnes Einkaufszentrum festgesetzt werden darf und Ergänzung des Ergebnisses der Auswirkungsanalyse.
- Im Kapitel C 1 „Art und Maß der baulichen Nutzung“ – sonstiges Sondergebiet wurde auf der Seite 13 die Detailprüfung des Einzelhandelsgutachters zum Ergänzungsstandort des Mittelzentrums Osterholz-Scharmbeck zur besseren Nachvollziehbarkeit ergänzt.
- Im Kapitel C 1 „Art und Maß der baulichen Nutzung“ – sonstiges Sondergebiet wurde auf der Seite 14 die Begründung zur Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl ergänzt.

- Im Kapitel C 1 „Art und Maß der baulichen Nutzung“ – urbanes Gebiet wurde auf der Seite 16 stärker herausgestellt, dass das festgesetzte urbane Gebiet in seiner Gesamtheit zu sehen ist und Teilgebiete MU 1 – MU 6 festgelegt worden sind, um den Zielsetzungen der 1. Änderung zu entsprechen.
- Im Kapitel C 1 „Art und Maß der baulichen Nutzung“ – urbanes Gebiet wurde auf der Seite 18 die Größe der gekennzeichneten Fläche im MU 1.3 auf 360 qm reduziert, um die Obergrenze von 11 500 qm Verkaufsfläche für das gesamte Plangebiet festzuschreiben. Weiterhin wurde nicht mehr auf die Ansiedlung eines Sanitätshauses abgestellt, da eine solche Nutzung nicht explizit festgesetzt werden kann. Die beispielsweise Ansiedlung eines Sanitätshauses entspricht der Empfehlung des Einzelhandelsgutachters zur Bildung eines Themenclusters, welches, bei entsprechender Konkretisierung des Vorhabens, weiterhin umgesetzt werden kann.
- Im Kapitel C 1 „Art und Maß der baulichen Nutzung“ – urbanes Gebiet wurde auf der Seite 19 f. die Begründung zum Ausschluss der Wohnnutzung aus Gründen des Hochwasserschutzes und städtebaulicher Belange ergänzt.
- Im Kapitel C 1 „Art und Maß der baulichen Nutzung“ – urbanes Gebiet wurde auf der Seite 21 die bestehenden „Überwegungsrechte“ auf dem Flurstück 330/39, auf dem sich der Verwaltungssitz der Fa. Lürssen-Werft GmbH & Co. KG befindet, dargelegt und die Relevanz für die 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 aufgezeigt.
- Überarbeitung des Kapitels C 3 „Verkehrliche Erschließung“. Es wurden die Ergebnisse des Mobilitätskonzeptes und der Verkehrssimulation eingefügt.
- Ergänzung des Kapitels C4 „Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen“ hinsichtlich der Neuregelung zur Unterbringung der Stellplätze, um vor allem im Teilgebiet MU 1 die Bemühungen zur Belebung des Quartiers nicht zu konterkarieren und eine offene Freiflächengestaltung zu ermöglichen.
- Im Kapitel C 8 „Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ – Lärmimmissionen wurde auf Seite 33 die mögliche Lärmeinwirkung auf das Plangebiet aus dem Museumshafen durch Instandsetzungsarbeiten an den historischen Schiffen sowie durch die Veranstaltungen thematisiert und die Verträglichkeit mit dem festgesetzten urbanen Gebiet bewertet.
- Im Kapitel C 8 „Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ – Altlasten und Kennzeichnungen wurde der Text entsprechend der Anregungen und der Abstimmungen mit der Bodenschutzbehörde geringfügig angepasst.
- Im Kapitel C 9 „Nachrichtliche Übernahmen“ Denkmalschutz wurde auf Seite 36 die in Berücksichtigung der Bedenken des Landesamtes für Denkmalpflege abgestimmte Drehung der überbaubaren Grundstücksfläche für den neungeschossigen Baukörper beschrieben und ergänzt.
- Im Kapitel C 9 „Nachrichtliche Übernahmen“ Hochwasserschutz wurde auf Seite 39 die Begründung um die Widmung eines 5 Meter breiten Streifens als Deichverteidigungsweg im MU 1 ergänzt.
- Im Kapitel C 10 „Ver- und Entsorgung“, Seite 38, geringfügige Anpassung des Textes zur Entsorgung des Niederschlagswassers

- Ergänzung des Kapitels D „Umweltbericht“ bezüglich der im Plangebiet nistenden Mehlschwalben (Seite 42) und bezüglich der Berücksichtigung der Bedenken des Landesamtes für Denkmalpflege (Seite 50). Ergänzung hinsichtlich möglicher Lärmmissionen durch Arbeiten im Museumshafen Vegesack und die Verträglichkeit mit dem festgesetzten urbanen Gebiet (Seiten 48/49).
- Ergänzung des Kapitels E bezüglich der finanziellen Auswirkungen.

Des Weiteren wurden redaktionelle Änderungen vorgenommen.

Die Begründung (Bearbeitungsstand: 16. Dezember 2019) für die zweite öffentliche Auslegung enthält die vorgenannten Ergänzungen und Änderungen.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat der geänderten beziehungsweise ergänzten Begründung (Bearbeitungsstand: 16. Dezember 2019) am 16. Januar 2020 zugestimmt.

#### 11. Änderung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich wurde im nördlichen Bereich zur Friedrich-Klipperp-straße verkleinert, da eine Festsetzung von öffentlichen Parkplätzen für die Einsatzfahrzeuge der Polizei im öffentlichen Straßenraum nicht notwendig ist. Diese werden bei Bedarf unmittelbar vor dem MU 1.1 durch eine Verkehrsordnung nach § 45 Straßenverkehrsordnung umgesetzt. Der Geltungsbereich entspricht danach wieder dem des Aufstellungsbeschlusses vom 30. November 2017.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat dem geänderten Geltungsbereich mit Beschluss vom 16. Januar 2020 zugestimmt.

#### 12. Zweite öffentliche Auslegung

Die zweite öffentliche Auslegung gemäß § 4a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Absatz 2 BauGB und die erneute Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Vegesack gemäß § 4 Absatz 2 BauGB zu den nach der ersten Auslegung geänderten Teilen sind für den Bebauungsplan 1218 – 1. Änderung Teil A gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Absatz 2 BauGB).

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat in der Sitzung am 16. Januar 2020 dem Planentwurf unter anderem mit der Maßgabe zugestimmt, dass das Maß der baulichen Nutzung im Baufeld MU 1.1 in dem betroffenen Teilbereich von VI auf V Vollgeschosse und eine zulässige Gebäudehöhe von 21,00 m zu reduzieren ist.

Gleichzeitig hat sie beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes 1218 – 1. Änderung – mit Begründung unter Berücksichtigung der genannten Änderungen erneut öffentlich auszulegen und Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen zu zulassen.

Die von der Deputation am 16. Januar 2020 beschlossenen Planänderungen sind im Planentwurf (Bearbeitungsstand: 22. Januar 2020) enthalten.

Dieser Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 3. Februar 2020 bis 6. März 2020 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB beim Bauamt Bremen-Nord erneut öffentlich ausgelegt. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung beim Ortsamt Vegesack Kenntnis zu nehmen.



Die bei der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes 1218 – 1. Änderung beziehungsweise im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung beteiligten Träger öffentlicher Belange sind über den geänderten Planentwurf einschließlich Begründung sowie über die zweite öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

13. Ergebnis der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die abweichenden Stellungnahmen und die Empfehlung zur Behandlung sind als Anlage 4 zum Bericht der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung beigefügt. Darauf wird verwiesen.

Die Stellungnahmen der Behörden haben Hinweise vorgebracht, die zu geringfügigen redaktionellen Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung geführt haben. Dazu wird auf den Gliederungspunkt 15 verwiesen.

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

14. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung/zweite öffentliche Auslegung  
Anlässlich der zweiten öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Empfehlungen der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung sind in der Anlage 5 zum Bericht der Deputation aufgeführt. Diese ist nur den Abgeordneten der Stadtbürgerschaft zugänglich.

15. Änderungen beziehungsweise Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung nach der zweiten öffentlichen Auslegung

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten erneuten Behördenbeteiligung sind der Planentwurf und die Begründung überarbeitet und ergänzt worden.

15.1. Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfes

Planzeichnung/Zeichnerische Festsetzungen/Nachrichtliche Übernahmen

- Im Norden des Plangebietes im Bereich der Friedrich-Klippert-Straße wurden drei öffentliche Flurstücke wieder als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Begründung: Im Verfahren wurden diese Flurstücke aufgrund der Änderungen zum Deichverteidigungsweg versehentlich als privates Baugebiet festgesetzt. In der Entwurfsfassung (Bearbeitungsstand: 1. April 2019) waren sie aber bereits als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt worden.
- Für den zukünftigen Deichverteidigungsweg auf privater Fläche im MU 1 wurde in den zeichnerischen Festsetzungen zusätzlich ein Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger festgesetzt. Begründung: Leitungen kreuzen unterirdisch heute bereits den Deichverteidigungsweg.
- In den Nachrichtlichen Übernahmen wurde „Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)“ zur Klarstellung gestrichen. Begründung: Die Wasserbehörde hat darauf hingewiesen und klargestellt, dass sich das Plangebiet in einem hochwassergefährdeten Gebiet gemäß der Hochwassergebietsverordnung befindet und nicht noch zusätzlich in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz.

## Textliche Festsetzungen

- Die bisherigen Schutzmaßnahmen zu den gekennzeichneten Altlastenflächen werden als Festsetzung Nr. 11 „Bodenschutz/Altlasten“ festgesetzt. Begründung: Die Bodenschutzbehörde hat darauf hingewiesen, dass die Schutzmaßnahmen festzusetzen sind, damit eine Umsetzung und Einhaltung der Schutzmaßnahmen durch die Bodenschutzbehörde langfristig gewährleistet werden kann.
- In den Festsetzungen zum Bodenschutz und zu den Altlasten wurde die heute verwendete Bezugshöhe über NHN (über Normalhöhennull) in über NN (über Normalnull) zurückgeändert. Begründung: Inhaltlich entsprechen die Festsetzungen zum Bodenschutz und zu den Altlasten teilweise dem Textlaut des Beiblattes zum Ursprungsbebauungsplan 1218. Dort sind noch die Bezugshöhen über Normalnull (NN) angegeben. Des Weiteren wird in den Altlastengutachten, die im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes erstellt worden sind und als Grundlage für die Festlegungen im Beiblatt dienen, die Bezugshöhe über NN verwendet. Die Bodenschutzbehörde hatte um diese Klarstellung gebeten.

Der beigefügte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 27. April 2020) enthält die vorgenannten Ergänzungen und Änderungen.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, den vorgenannten Planänderungen (Bearbeitungsstand: 27. April 2020) beziehungsweise -ergänzungen zuzustimmen.

### 15.2. Anpassungen/Ergänzungen der Begründung

- Im Kapitel C 1 „Art und Maß der baulichen Nutzung“ – sonstiges Sondergebiet wurde auf Seite 14 zur besseren Nachvollziehbarkeit der Zielsetzung der maximalen Verkaufsfläche von 11 000 qm im sonstigen Sondergebiet über die Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl eine redaktionelle Überarbeitung des Textes vorgenommen
- Im Kapitel C 1 „Art und Maß der baulichen Nutzung“ – sonstiges Sondergebiet wurde auf Seite 14 f ergänzt und dargelegt, warum von der Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl (VFZ) zur Festlegung der sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenze abgesehen worden ist.
- Im Kapitel C 1 „Art und Maß der baulichen Nutzung“ – urbanes Gebiet wurde auf der Seite 19 f dargelegt, dass aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsbedarfe und der Altlastenthematik im urbanen Teilgebiet MU 1 die Errichtung von Kinderspielflächen im Plangebiet nicht möglich ist und diese von der Projektentwicklerin abgelöst werden sollen. Die Projektentwicklerin verpflichtet sich hierzu im städtebaulichen Vertrag.
- Im Kapitel C 1 „Art und Maß der baulichen Nutzung“ –urbanes Gebiet wurde auf der Seite 20 aufgrund des Hinweises der Wasserbehörden gestrichen, dass die urbanen Teilgebiete MU 2 – MU 6 in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt. Sie liegen in einem hochwassergefährdeten Gebiet gemäß der Hochwassergebietsverordnung Weser.
- Im Kapitel C 3 „Verkehrliche Erschließung“ wurde auf Seite 26 ergänzt, dass die zulässige Aufhöhung der Erschließungsstraße des MU 5 von bis zu 0,20 m einer Genehmigung durch die Wasserbehörde bedarf. Des Weiteren wurde klarstellend geändert,

dass ein Teil der Erschließungsstraße in einem hochwassergefährdeten Gebiet liegt und nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

- Im Kapitel C 3 „Verkehrliche Erschließung“ wurde auf Seite 27 klarstellend ergänzt, dass es sich um öffentliche Besucherparkplätze handelt, die im Plangebiet unterzubringen sind.
- Im Kapitel C 4 „Private Grünfläche und Erhaltungsgebote“ wurde auf Seite 31 ergänzt, dass für eventuelle Hochbeete an der Hochwasserschutzmauer eine Genehmigung der Wasserbehörde erforderlich ist.
- Im Kapitel C 8 „Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ – wurde auf der Seite 34 f das Wort „Schutzmaßnahmen“ durch das Wort „Festsetzungen“ ersetzt.
- Im Kapitel C 8 „Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ – wurde auf der Seite 35 klarstellend ergänzt, dass sich in den Festsetzungen zum Bodenschutz und den Altlasten die Bezugshöhe auf über Normnull (üNN) bezieht, da sich die ursprünglichen Bodengutachten auf diese Angaben beziehen. Als heutige Bezugshöhe wird ansonsten über Normhöhennull (NHN) verwendet.
- Im Kapitel C 9 „Nachrichtliche Übernahmen“ Hochwasserschutz wurde an mehreren Stellen im Text gestrichen, dass sich die urbanen Teilgebiete MU 2 – MU 6 im Überschwemmungsgebiet liegen.
- Im Kapitel C 9 „Nachrichtliche Übernahmen“ Hochwasserschutz wurde auf Seite 38 klarstellend ergänzt, dass explizit nur der heutige private Hochwasserschutz am ehemaligen Einkaufszentrum „Haven Hööv“ in den öffentlichen Hochwasserschutz ertüchtigt und übernommen wird und die sonstigen privaten Hochwasserschutzanlagen, die dem Objektschutz dienen, weiterhin privat bleiben.
- Im Kapitel C 9 „Nachrichtliche Übernahmen“ Hochwasserschutz wurde auf Seite 39 ergänzt, dass für den geplanten Deichverteidigungsweg auf privater Fläche im MU 1 ein Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger festgelegt worden ist.
- Im Kapitel D „Umweltbericht“ wurde an mehreren Stellen im Text gestrichen, dass die MU 2 – MU 5 in einem Überschwemmungsgebiet liegen. Es wurde klarstellend ergänzt, dass sie sich in einem hochwassergefährdeten Gebiet befinden.

Die Begründung (Bearbeitungsstand: 27. April 2020) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, der angepassten beziehungsweise ergänzten Begründung (Bearbeitungsstand: 27. April 2020) zuzustimmen.

16. Absehen von einer weiteren erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Absatz 3 BauGB

Die Planänderungen nach der zweiten öffentlichen Auslegung sind insgesamt von untergeordneter Bedeutung und stellen Randkorrekturen dar, ohne dass wesentlichen Veränderungen der Planung beziehungsweise Betroffenheiten entstehen. Durch diese Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung (siehe Gliederungspunkt 15 dieses Berichts) werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4a Absatz 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet werden.

Die vorgenannten Anpassungen/Ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragene Hinweise und wurden mit den davon berührten Behörden einvernehmlich abgestimmt. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben. Auf eine Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von vorgesehenen den Planänderungen nicht betroffen ist.

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

#### B. Stellungnahme des Beirates

Der Beirat Vegesack hat sich während seiner Sitzung am 17. Januar 2019 mit der Änderung des Bebauungsplanes 1218 befasst und stimmte der vorgelegten 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 zu.

Der Beirat Vegesack hat sich in seiner Sitzung am 20. Januar 2020 mit den Änderungen nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes 1218 befasst und stimmt der vorgelegten Änderung des Bebauungsplanes 1218 zu.

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

#### C. Beschluss

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 1218 1. Änderung für ein Gebiet in Bremen-Vegesack (Bearbeitungsstand: 27. April 2020) zu beschließen.

Falk Wagner  
(Sprecher)

**Begründung zum**

# **Bebauungsplan 1218, 1. Änderung** **„Haven Hööv“**

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

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

**Bearbeitungsstand: 27.04.2020**

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>3</b>
A 1	Lage, Entwicklung und Zustand.....	3
A 2	Geltendes Planungsrecht .....	5
<b>B</b>	<b>Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit</b> .....	<b>6</b>
<b>C</b>	<b>Planinhalt</b> .....	<b>10</b>
C 1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	10
C 2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	24
C 3	Verkehrliche Erschließung.....	25
C 4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	30
C 5	Private Grünfläche und Erhaltungsgebote .....	31
C 6	Klimaschutz und Energie.....	31
C 7	Gestaltungsfestsetzungen .....	31
C 8	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	32
C 9	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....	36
C 10	Ver- und Entsorgung .....	39
<b>D</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>40</b>
D 1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	40
D 2	Darstellung der für das Vorhaben relevanten, in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung .....	41
D 3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	43
D 4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) und anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	52
D 5	Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung .....	52
D 6	Maßnahmen zur Überwachung .....	52
D 7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes .....	52
D 8	Verwendete Literatur .....	53
<b>E</b>	<b>Finanzielle Auswirkungen/Gender-Prüfung</b> .....	<b>53</b>

## **A Plangebiet**

### **A 1 Lage, Entwicklung und Zustand**

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

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

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

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

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

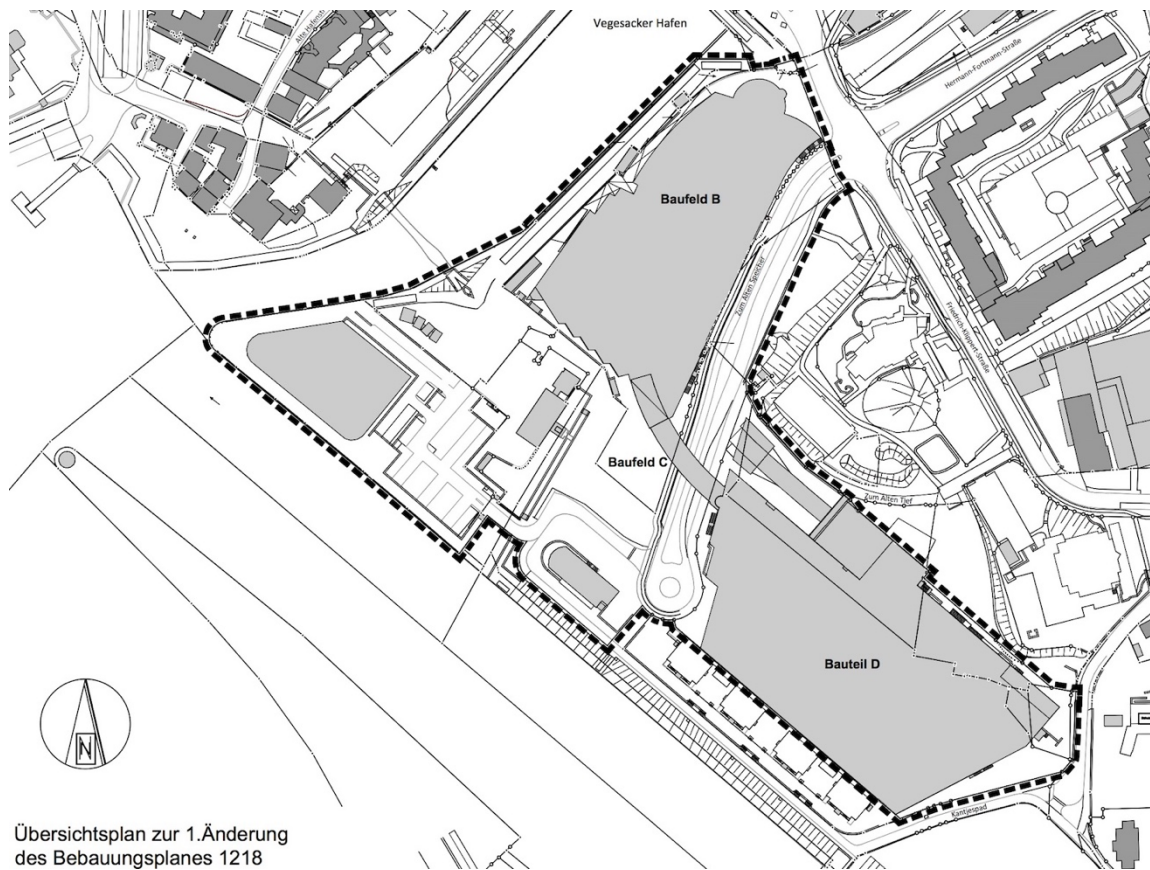
Die Einzelhandelsnutzung erstreckte sich im Wesentlichen auf das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss der Bauteile B + D. Im zweiten OG wurden ein Fitnesscenter und weitere Dienstleistungen untergebracht. Ein umfangreiches Parkplatzangebot stand in dem dreigeschossigen Parkhaus (UG, 1. und 2. OG) in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

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

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

---

<sup>1</sup> Begründung zum Bebauungsplan 1218, S. 14



Übersichtsplan zur 1. Änderung  
des Bebauungsplanes 1218

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



Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes mit Umgebung (Quelle: Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, Geo Information, Referat 66, durch A+S bearbeitet)

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



## A 2 Geltendes Planungsrecht

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

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



Abbildung 3: Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes im Bereich der 1. Änderung (schwarz gepunktete Linie) (Quelle: Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, Geo Information, Referat 66, durch A+S bearbeitet)

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

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

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

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

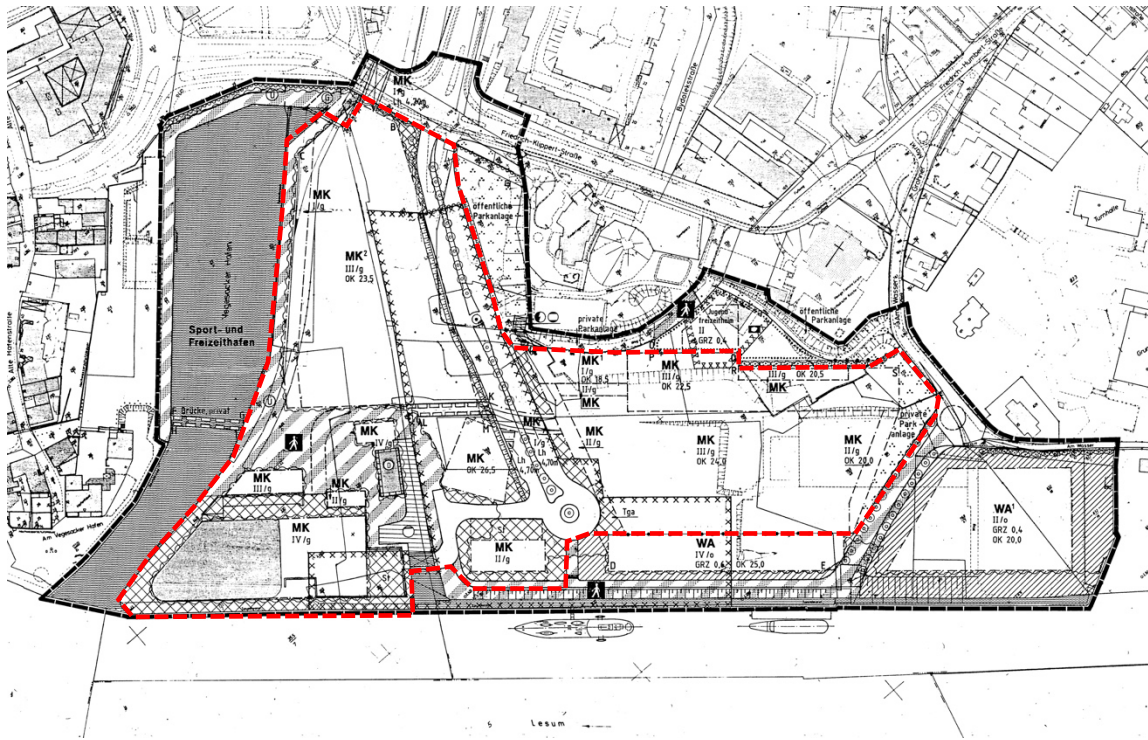


Abbildung 4: Ursprungsbebauungsplan Nr. 1218 – Plangebiet der 1. Änderung rot gestrichelte Linie (Quelle: Bauamt Bremen Nord, bearbeitet durch A+S)

## B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit

Wie unter A 1 bereits dargestellt, ist das ehemalige Einkaufszentrum „Haven Hööv't“ seit Jahren mit einer negativen Entwicklung konfrontiert. Die Leerstandsquote der Ladenbetriebe hat sich stetig erhöht. Aus heutiger Sicht ist festzustellen, dass das Projekt nicht zur erwünschten Stärkung des Mittelzentrums Vegesack sowie zur Vitalisierung des Bereiches um den Vegesacker Bahnhof und den historischen Hafen beitragen konnte. Das großmaßstäbliche Volumen des Gebäudekomplexes bildet eher eine Barriere zum Vegesacker Hafen und zur Uferkante der Lesum und der Weser, so dass die stadträumlich attraktiven Lagen nicht eingebunden sind.

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

Mit der Planung werden die nachfolgenden Ziele verfolgt:

Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Rahmen einer Neustrukturierung und Revitalisierung des Haven Hööv't-Areals sowie der südlich angrenzenden Areale unter Berücksichtigung folgender Rahmenbedingungen:

- Berücksichtigung der Belange des Generalplanes Küstenschutz, d.h. Herstellung eines öffentlichen Hochwasserschutzes (HWS) in Übernahme und Erhaltung des privaten HWS-Bestandes im Bereich des ehemaligen Einkaufszentrums „Haven Hööv't“,
- Städtebauliche Neuordnung der Baufelder B + C einschließlich des Umfeldes auf Grundlage eines vorauslaufenden konkurrierenden Verfahrens zur Entwurfsqualifizierung,
- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum unter anteiliger Berücksichtigung der örtlichen Wohnraumförderung,

- Konzentration und nachhaltige Sicherung der Einzelhandelsnutzung mit breitem Sortimentsangebot im Bauteil D unter Beibehaltung der Obergrenze von max. 11.500 qm Verkaufsfläche und Nachweis der Verträglichkeit innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Vegesack, der Zentren innerhalb Bremen-Nord sowie der Umlandzentren,
- Qualifizierte Prüfung und Entwicklung der umgebenden öffentlichen Raumgestaltung,
- Sicherung der Planungsziele und einer zeitlich-qualitativ integralen Entwicklung mittels eines städtebaulichen Vertrages mit der Eigentümerin/Investorin.

### Planungswettbewerb und städtebauliches Konzept

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



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

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

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

Eine städtebauliche Dominante als Auftakt (MU 1.1 bis 5 Geschosse) sowie ein weiterer, mittiger Hochpunkt im neuen Stadtquartier (MU 1.6 bis 9 Geschosse) gegenüber den

übrigen Gebäuden mit 3 – 4 Geschossen (MU 1.2 – 1.5) bilden eine bewegte Silhouette, die mit ihren zahlreichen Versprüngen der Geschossigkeit auch innerhalb der einzelnen Gebäude, die Vielfalt des neuen urbanen Quartiers nach außen verdeutlicht. Der städtische Bereich am Hafen Vegesack war bereits ab dem 19. Jhd. durch eine solche heterogene Höhenlinie geprägt, die im Siegerentwurf mit heutigen architektonischen Mitteln weiterentwickelt wird. Derzeit dominieren das ehemalige Einkaufszentrum „Haven Hööv“ sowie die Grohner Düne die Stadtsilhouette. Mit dem neuen Stadtquartier zeigt sich auch hinsichtlich seiner differenzierten Höhenentwicklung eine moderne urbane Entwicklung, die die historischen Proportionen zitiert, ohne diese nachzubauen.

Der Wettbewerbsentwurf sieht im Süden des Stadtquartiers gegenüber dem unter Denkmalschutz stehenden historischen Hafenspeicher das sogenannte „Packhaus“ vor (MU 1.6). Zu diesem städtebaulichen Hochpunkt wird gegenüber dem denkmalgeschützten Speicher durch das vorgelagerte und ebenfalls höherliegende, 2-geschossig geplante sog. „Loggerhaus“ vermittelt. Der alte Speicher selbst, der über weite Teile seiner Bestandszeit als Funktionsgebäude eingebaut und kaum wahrnehmbar war, bleibt weiterhin freigestellt und bekommt im Vergleich zur Planfestsetzung aus dem Jahr 1999 des bisherigen Haven Hööv einen ihn umgebenden, raumbildenden Rahmen aus den giebelständigen neuen Quartiershäusern, deren Fassadengestaltung aus den historischen Backsteinbauten und der alten Hafenummauer abgeleitet wurde. Der freistehende alte Speicher mit vorgelagerter großer Platzfläche bleibt weiterhin ein wichtiger Bestandteil der Maritimen Meile, die sich über die Hafenbrücke nach Alt Vegesack fortsetzt.

Die zukünftige Lage des Packhauses wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verändert. In Abwägung der denkmalschutzrechtlichen Belange und in Abstimmung zwischen dem Landesamt für Denkmalpflege und den Architekten des Siegerentwurfs sowie den Projektentwicklern wurde eine Drehung des Baukörpers nach Nordwesten vereinbart. Dadurch soll die Silhouette des alten Speichers möglichst frei erkennbar bleiben. Als besonders wichtig wurde dabei die Perspektive aus Alt-Vegesack bewertet. Um die Silhouette des Speichers in dieser Blickrichtung lesbar zu machen, soll im Hintergrund des Speichers nur ein schmaler Bereich des Packhauses sichtbar sein. Die Grundrissfläche des Baufeldes MU 1.6 wurde daher derart angepasst, dass die Giebelseite des „Packhauses“ neben dem Speicher erscheint. Auf diese Weise soll die Wahrnehmbarkeit und Wirkung des Denkmals gestärkt werden und gleichzeitig die städtebauliche Dominante des Packhauses im Rahmen des Siegerentwurfs erhalten bleiben.

Um insbesondere die Qualität der Architektur des „Packhauses“ zu sichern und um die Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen, wird im städtebaulichen Vertrag mit der Eigentümerin vereinbart, dass die weiterführende Hochbauplanung im Gestaltungsgremium abzustimmen ist.

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

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

## **Erforderlichkeit der Planänderung**

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

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

Vor allem für Angebote in Form von großflächigem Einzelhandel, wie z.B. einem Elektro- fachmarkt, dessen Ansiedlungsversuche im übrigen Bereich der Fußgängerzone bislang erfolglos blieben, kann das revitalisierte Einkaufszentrum die Angebotsstruktur Vegesacks ergänzen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan 1218 (Ursprungsplan) weist hinsichtlich der Fest- setzung von „ca. 11.500 qm Verkaufsfläche“ als Obergrenze für die Einzelhandelsnut- zung (bezogen auf alle als Kerngebiet festgesetzten Baugebiete) eine aus heutiger Sicht aufzuhebende Rechtsunsicherheit auf und lässt eine verbindliche Steuerung der Nutzung in den Bestandsimmobilien nicht zu.

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

Mit der 1. Änderung wird durch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ auf der Grundlage der vorliegenden Auswirkungs- analyse<sup>2</sup> des Büros Stadt+Handel und unter Berücksichtigung der Zielrichtung des kom- munalen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes für das Einkaufszentrum ein Zulässig- keitskatalog der zukünftigen Einzelhandelsnutzungen und ergänzender Nutzungen fest- gesetzt. Die Einzelhandelsnutzung soll im sonstigen Sondergebiet konzentriert und im Urbanen Gebiet nur punktuell zugelassen werden. Die Obergrenze von 11.500 qm Ver- kaufsfläche wird dabei im Geltungsbereich nicht überschritten.

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

---

<sup>2</sup> „Auswirkungsanalyse für die Umstrukturierung des Einkaufszentrums Haven Hööv in Vegesack“, Stadt+Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH, Februar 2019

## C Planinhalt

### C 1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### Art der baulichen Nutzung

##### **Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“**

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

Gemäß dem § 11 BauNVO sind Einkaufszentren als großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kerngebieten oder in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Im Ursprungsbebauungsplan war für das Bauteil D als ein Bestandteil des bisherigen Einkaufszentrums Haven Hööv't ein Kerngebiet festgesetzt. Vor dem Hintergrund, dass sich zukünftig die Einzelhandelsnutzung mit ergänzenden Nutzungen im Bauteil D konzentrieren soll und die weiteren in einem Kerngebiet allgemein zulässigen Nutzungen eingeschränkt werden sollen, wird ein **sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“** gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO festgesetzt. Die Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes ist die Unterbringung eines Einkaufszentrums im Sinne des § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.

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

Um zu bewerten, ob sich das revitalisierte Einkaufszentrum mit den geplanten Sortimenten im Bauteil D in die bestehende Einzelhandelsstruktur Vegesacks und der umgebenden zentralen Versorgungsbereiche in Bremen und in den zentralen Orten des Umlandes einfügt und verträglich ist, wurde vom Büro Stadt+Handel Beckmann und Föhrer Stadtplaner PartGmbH im Rahmen der 1. Änderung eine „*Auswirkungsanalyse für die Umstrukturierung des Einkaufszentrums Haven Hööv't in Vegesack*“ erarbeitet. Die Auswirkungsanalyse hat die in der Zielsetzung formulierte Verkaufsflächenobergrenze von 11.500 qm als Ausgangsprämisse berücksichtigt.

Die Auswirkungsanalyse kommt zum Ergebnis, dass bei einer Reduzierung der Sortimente „Bücher“ und „Zooartikel“ die untersuchten sortimentspezifischen Verkaufsflächen als verträglich im Sinne der Vorgaben

- des § 11 Abs. 3 BauNVO,
- des Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes (ZNK) 2009
- sowie des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen (RZEHK)

zu bewerten sind.

Bei Einzelhandelsthemen ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen das im November 2009 von der Stadtbürgerschaft beschlossene „**Kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Freie Hansestadt Bremen**“ als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen<sup>3</sup>. Hinsichtlich der

---

<sup>3</sup> Kommunales Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Freie Hansestadt Bremen, Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa und Der Senator für Wirtschaft und Häfen, Bremen, Oktober 2009. Das

Bauleitplanung trifft das Zentren- und Nahversorgungskonzept folgende Aussage: „Insbesondere im Rahmen der zukünftigen bauleitplanerischen Umsetzung stellt das Kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept eine wichtige Entscheidungsgrundlage für zukünftige politische wie städtebauliche Entscheidungen in Richtung Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Bremen dar“<sup>4</sup>.

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

- „1) das Ziel der Stärkung und Sicherung der Bremer Zentren in der polyzentrischen Struktur Bremens in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung sowie die Sicherung der Nahversorgung,
- 2) das daraus abgeleitete Zentrenmodell mit vier hierarchisch gegliederten Zentrentypen, die als schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB räumlich konkret definiert werden sowie ergänzend sieben Sonderstandorten des großflächigen Einzelhandels,
- 3) die generellen Ansiedlungsregeln und Ansiedlungsempfehlungen und
- 4) die Bremer Sortimentsliste“<sup>5</sup>.

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

„Ansiedlungsregel 1

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

Ansiedlungsregel 2:

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

Ansiedlungsregel 3:

*Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten sollen vorrangig in der Innenstadt, dem Zentrum Vegesack sowie den Stadtteilzentren und an den Sonderstandorten zugelassen werden; zentrenrelevante Randsortimente sind zu begrenzen“<sup>6</sup>.*

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

---

Zentrenkonzept wird derzeit durch das Büro Stadt+Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH im Auftrag des SUBV fortgeschrieben.

<sup>4</sup> Kommunales Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Freie Hansestadt Bremen, Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa und Der Senator für Wirtschaft und Häfen, Bremen, Oktober 2009, S. 186

<sup>5</sup> Vorlage Nr. 19/356-S für die Sitzung der städtischen Deputation für Wirtschaft, Arbeit und Häfen am 07.06.2017 - Kommunales Zentren- und Nahversorgungskonzept - Fortschreibung (1. Zwischenbericht)

<sup>6</sup> Kommunales Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Freie Hansestadt Bremen, Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa und Der Senator für Wirtschaft und Häfen, Bremen, Oktober 2009, S. 186

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

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

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

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

In der Auswirkungsanalyse wird darauf hingewiesen, dass sich mit der Umstrukturierung des Einkaufszentrums im Bauteil D und der geplanten Trittsteinfunktion des angrenzenden neuen Wohnquartieres auf den Baufeldern B+C (vgl. unten stehende Ausführung zum Teilgebiet MU 1 des Urbanen Gebietes) eine funktionale bipolare Struktur im zentralen Versorgungsbereich im Stadtteilzentrum Vegesack etablieren kann.

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

Aufgrund der engen Verflechtung zwischen der Freien Hansestadt Bremen und ihrem Umland ist eine Einzelhandelsentwicklung auch auf regionalplanerischer Ebene zu berücksichtigen. Grundlage ist ein raumplanerischer Vertrag zwischen den Kommunen und Landkreisen in der Region Bremen, den Ländern Bremen und Niedersachsen sowie dem Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e.V. sowie das **Regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen (RZEHK)**. *„Durch den raumplanerischen Vertrag wurden in Bremen und in den beteiligten niedersächsischen Kommunen gemeinsame Ziele, Grundlagen und Verfahren zur Steuerung und regionalen Abstimmung des großflächigen Einzelhandels verbindlich und mit länderübergreifender Wirkung für die Region vereinbart. Das RZEHK findet Anwendung bei Einzelhandelsprojekten und Nahversorgungsprojekten über 800 qm Verkaufsfläche“.*<sup>7</sup>

Die Auswirkungsanalyse untersucht auch die Übereinstimmung der Neustrukturierung des Einkaufszentrums mit den Zielsetzungen des RZEHK. Grundsätzlich ist das Einkaufszentrum mit einer maximalen Verkaufsfläche von 11.000 qm und den festgesetzten Sortimenten und Verkaufsflächenobergrenzen kongruent zu den Zielen und Ansiedlungsleitsätzen des RZEHK 2014. Lediglich beim Sortiment Elektronik mit einer Verkaufsflächenobergrenze von 3.000 qm können Umsatzumverteilungen im Mittelzentrum Osterholz-Scharmbeck am Standort „Am Pumpelberg“ nicht ausgeschlossen werden. Bei dem Standort „Am Pumpelberg“ handelt es sich allerdings um einen Ergänzungsstandort für großflächigen dort nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel. Das Sortiment Elektronik ist als

---

<sup>7</sup> <https://www.kommunalverbund.de/portal/seiten/regionales-zentren-und-einzelhandelskonzept-region-bremen-rzehk--901000284-3300.html>, abgerufen am 08.01.2019



zentrenrelevant eingestuft worden, wodurch die Umsatzumverteilungen für diese Lage keine städtebauliche Relevanz aufweisen. Angesichts der Angebotsstrukturen in Osterholz-Scharmbeck verfügt der Ergänzungsstandort „Am Pumpelberg“ im Sortiment Elektronik über eine versorgungsstrukturelle Bedeutung für die Kommune. Die Verfasser der Auswirkungsanalyse haben eine tiefere Prüfung zu den Umsatzumverteilungen am Standort „Am Pumpelberg“ vorgenommen:

- Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 1,2 - 1,3 Mio. Euro bzw. rd. 9 - 10 % auf den Ergänzungsstandort Am Pumpelberg induziert. Diese Umsatzumverteilungen werden insbesondere den Verbrauchermarkt Marktkauf (Randsortiment) und den Elektrofachmarkt Expert tangieren.
- Der in Rede stehende Verbrauchermarkt Marktkauf profitiert aufgrund seiner Lage an der B 74 von einer als sehr gut zu bewertenden verkehrlichen Erreichbarkeit. Ergänzend profitiert der Markt von Kopplungsvorteilen am Standort (Lidl, toom, Expert). Die relativ hohen prozentualen Umsatzumverteilungen im Sortiment Elektronik für den in Rede stehenden Marktkauf sind angesichts des deutlich untergeordneten Verkaufsflächenanteils und somit auch Umsatzanteils zu relativieren (Anteil der monetären Umsatzumverteilungen am Gesamtumsatz deutlich unter 10 %). Vorhabenbedingte negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen können dementsprechend ausgeschlossen werden. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der Umsatzumverteilungen in den weiteren untersuchten Sortimenten des Planvorhabens (insb. Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren).
- Der Elektrofachmarkt Expert profitiert analog zum Marktkauf aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage von einer sehr guten Erreichbarkeit sowie von Kopplungsvorteilen am Standort. Ergänzend stellt der Anbieter den einzigen strukturprägenden Elektrofachmarkt in Osterholz-Scharmbeck dar und profitiert somit von seinem Alleinstellungsmerkmal und einer entsprechend hohen Bevölkerung im Einzugsgebiet. In diesem Zusammenhang seien auch die sich allenfalls marginal überschneidenden Kerneinzugsgebiete zu beachten. Die Umsatzumverteilungen sind dementsprechend deutlich zu relativieren und insbesondere auf mögliche Umorientierungen von potenziellen Kunden zwischen den beiden Standorten zurückzuführen. Vorhabenbedingte negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind demnach nicht zu erwarten.

Die Detailprüfung kommt zum Ergebnis, dass städtebauliche negative Auswirkungen auf den Ergänzungsstandort „Am Pumpelberg“ in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten demnach nicht zu erwarten sind. Ein Funktionsverlust des Standortes ist dementsprechend nicht zu erwarten. Hierbei wird ausdrücklich betont, dass es sich bei dem Ergänzungsstandort um keinen Positivstandort für zentrenrelevante Sortimente handelt.

Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung wird in Abstimmung mit dem Kommunalverband Niedersachsen/Bremen e.V. parallel das sogenannten IMAGE-Verfahren durchgeführt.<sup>8</sup> Es handelt sich um ein Moderationsverfahren, das nach einem bestimmten Ablaufschema bei der Entwicklung von Einzelhandelsgroßprojekten im Sinne einer regionalplanerischen Abstimmung vom Kommunalverband Niedersachsen/Bremen e. V. durchgeführt wird. Im Ergebnis hat der Kommunalverband der 1. Änderung mit den getroffenen Festsetzungen zum Einzelhandel zugestimmt und als regional unbedenklich bewertet.

Damit eine Entwicklung umgesetzt wird, die zentrenverträglich ist, den Zielen des Bremer Zentren- und Nahversorgungskonzeptes sowie den regionalplanerischen Zielen entspricht, empfiehlt die Auswirkungsanalyse die Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze von 11.500 qm für das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“.

---

<sup>8</sup> IMAGE - Interkommunale Moderation von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels

In der 1. Änderung wird die Gesamtverkaufsfläche des sonstigen Sondergebiets jedoch auf 11.000 qm beschränkt. Die 11.500 qm Verkaufsflächenobergrenze gemäß den Zielsetzungen soll sich auf den gesamten Geltungsbereich erstrecken. Die verbleibenden 500 qm werden sich auf die Teilgebiete MU 1 und MU 6 des Urbanen Gebietes verteilen. Dabei soll das MU 1 entsprechend der Empfehlungen der Auswirkungsanalyse eine Trittsiefenfunktion zwischen dem neuen Einkaufszentrum und der Hauptgeschäftslage des Vegesacker Zentrums übernehmen<sup>9</sup> (siehe auch nachfolgende Begründung zum Urbanen Gebiet).

Die im Entwurf (Bearbeitungsstand 01.04.2019) getroffene Festsetzung, dass nur ein Einkaufszentrum mit einer maximalen Verkaufsfläche von 11.000 qm im sonstigen Sondergebiet zulässig ist, ist aufgrund eines Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes vom Oktober 2019 nicht mehr möglich, da hierfür die Rechtsgrundlage fehlt. Damit jedoch die gewünschte Verkaufsflächenobergrenze planungsrechtlich umgesetzt werden kann, wird eine sogenannte **Verkaufsflächenzahl (VFZ)** festgesetzt.

Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig ist. Eine Verkaufsflächenzahl kann auf der Grundlage des § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO festgesetzt werden. Gemäß der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ermöglicht der § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO den Kommunen, die höchstzulässige Verkaufsfläche für das jeweilige Grundstück im Bebauungsplan als Art der Nutzung in der Form festzusetzen, dass die maximale Verkaufsflächengröße im Verhältnis zur Grundstücksgröße durch eine Verhältniszahl (z.B. 0,3/0,5 etc.) festgelegt wird, soweit dadurch die Ansiedlung bestimmter Einzelhandelstypen und damit die Art der baulichen Nutzung im Sondergebiet geregelt werden soll<sup>10</sup>.

Trotz des Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes wird die Zielsetzung einer Obergrenze der maximalen Verkaufsfläche von 11.000 qm für das geplante Einkaufszentrum über die Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl von 0,62 gewährleistet. Das sonstige Sondergebiet hat eine Größe von 17.700 qm. Bei einer festgesetzten VFZ von 0,62 ergibt sich eine zulässige max. Verkaufsfläche von 11.000 qm für das sonstige Sondergebiet.

Des Weiteren wurden Empfehlungen zur Festsetzung der untenstehenden nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimentsbereiche und Sortimente mit ihren maximalen verträglichen Verkaufsflächen gegeben. Die Empfehlungen fließen als textliche Festsetzung in die 1. Änderung des Bebauungsplan 1218 ein. Im vorliegenden Fall wurde von der Festsetzung einer Verkaufsflächenzahl (VFZ) zur Festlegung der sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenze abgesehen. Die Festsetzung einer VFZ wäre mit vielen Nachkommastellen verbunden, da teilweise nur kleine Sortimentsgrößen festgesetzt werden sollen. Des Weiteren sind die einzelnen Grundstücksflächen auf Grund des Zuschnitts nur einheitlich nutzbar und sinnvollerweise nicht aufzuteilen, da die weiteren Grundstücksflächen neben dem Hauptgrundstück mit ihren wenigen hundert qm nicht ernsthaft als eigene Verkaufsfläche zu nutzen wären. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ gibt es für die Art der baulichen Nutzung „Einkaufszentrum“ nur ein geeignetes Baugrundstück, so dass im vorliegenden Fall die Verkaufsflächenobergrenze der Sortimente als grundstücksbezogen angesehen werden kann und es sich nicht um eine gebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenze handelt.

Das Bundesverwaltungsgericht führt in seinem Urteil vom 17.10.2019- (Az: 4 CN 8.18) hierzu folgendes aus: „Besteht das Plangebiet nur aus einem vorhabengeeignetem Baugrundstück, können sich die Eigentumsverhältnisse zwar auch ändern. Das Eigentum bleibt aber stets in der Hand eines Eigentümers. Er kann das Grundstück in den Grenzen der Verkaufsflächenbeschränkungen nutzen und muss nicht befürchten, durch andere Eigentümer Abstriche an seinen Nutzungsmöglichkeiten hinnehmen zu müssen.

---

<sup>9</sup> „Auswirkungsanalyse für die Umstrukturierung des Einkaufszentrums Haven Hööv in Vegesack“, Stadt+Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH, S. 132 f., Februar 2019

<sup>10</sup> vgl. Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 17.10.2019, 4 CN 8.18

Der Möglichkeit einer Grundstücksteilung kommt rechtlich insoweit keine Bedeutung zu (BVerwG, Beschluss vom 11. November 2009 - 4 BN 63.09 - DVBl 2010, 124 Rn. 3). Der dort entschiedene Fall lässt sich auch auf die vorliegende Grundstückssituation übertragen.

Es kann somit bei der festgesetzten sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenze, die zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich ist, bleiben. Ein sogenanntes „Windhundrennen“ zur Ausschöpfung des Kontingents ist in diesem Fall nicht zu befürchten.

- Bekleidung: max. 5.000 m<sup>2</sup> VKF
- Blumen: max. 200 m<sup>2</sup> VKF
- Bücher: max. 300 m<sup>2</sup> VKF
- Drogeriewaren: max. 1.200 m<sup>2</sup> VKF
- Elektronik: max. 3.000 m<sup>2</sup> VKF
- GPK/Einrichtungszubehör/Hausrat: max. 1.500 m<sup>2</sup> VKF
- Haus- und Heimtextilen, Dekostoffe, Gardinen: max. 1.000 m<sup>2</sup> VKF
- Nahrungs- und Genussmittel: max. 5.000 m<sup>2</sup> VKF
- Optische Erzeugnisse: max. 200 m<sup>2</sup> VKF
- Pharmazeutische Artikel: max. 300 m<sup>2</sup> VKF
- Schuhe/Lederwaren: max. 1.000 m<sup>2</sup> VKF
- Spielwaren: max. 1.500 m<sup>2</sup> VKF
- Sportartikel: max. 2.000 m<sup>2</sup> VKF
- Uhren/Schmuck: max. 200 m<sup>2</sup>
- Zooartikel: max. 1.700 m<sup>2</sup>

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

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

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

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

Die Auswirkungsanalyse bewertet weiterhin eine mögliche Einzelhandelsentwicklung in dem westlich angrenzenden neuen Stadtquartier (Baufelder B+C). Das neue Stadtquartier wird planungsrechtlich als Teilgebiet MU 1 des Urbanen Gebiets festgesetzt und

übernimmt eine wichtige Trittsteinfunktion zwischen dem neukonzipierten Einkaufszentrum im Bauteil D und der Hauptlage des zentralen Versorgungsbereiches und soll die Verbindung zwischen dem Einkaufszentrum und der Hauptlage des zentralen Versorgungsbereiches langfristig stärken.

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

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

Eine wesentliche Zielsetzung der 1. Änderung ist allerdings das Festhalten an der Verkaufsflächenobergrenze von 11.500 qm des Ursprungsplanes für den **gesamten Geltungsbereich** der 1. Änderung. Dabei soll sich die Einzelhandelsentwicklung auf das umstrukturierte Einkaufszentrum im Bauteil D konzentrieren, um einen zukunftsfähigen und nachhaltigen Einzelhandelsstandort neu zu etablieren.

Vor diesem Hintergrund wird dieser Empfehlung der Auswirkungsanalyse nicht gefolgt, d.h. die als verträglich erachteten zusätzlichen 800 qm Verkaufsfläche für das neue Stadtquartier (Teilgebiet MU 1 des Urbanen Gebietes) werden nicht vollständig ausgeschöpft.

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

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

### **Urbanes Gebiet**

Eine weitere Zielsetzung der 1. Änderung ist die städtebauliche Neuordnung der Baufelder B und C und der südlich angrenzenden Bereiche sowie die Entwicklung eines vielfältigen, urbanen Stadtquartiers. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein solches nutzungsgemischtes, urbanes Quartier in einer innerstädtischen Lage geschaffen.

Hierfür wird als Art der baulichen Nutzung ein **Urbanes Gebiet** gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Das Urbane Gebiet wird in die Urbanen Teilgebiete MU 1 – MU 6 gegliedert und in MU 1 weiter ausdifferenziert (MU 1.1 bis MU 1.6), um die Zielsetzungen des Bebauungsplanes für eine nachhaltige Belebung des geplanten Stadtquartiers zu erreichen und die unterschiedlichen Belange ausreichend zu berücksichtigen (z. B. Hochwasserschutz, Einzelhandel). Es bedarf dazu einer horizontalen Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen über die Teilgebiete und Baufelder des Urbanen Gebietes. Des Weiteren unterscheiden sich die Teilgebiete des Urbanen

Gebietes auch im Maß der baulichen Nutzung, weswegen auch hierzu eine Gliederung erforderlich wird.

Das Urbane Gebiet stellt die geeignete Gebietskategorie dar, da unterschiedlichste Nutzungen zulässig sein sollen. Ein wesentlicher Vorteil des Urbanen Gebietes – im Gegensatz zum Mischgebiet nach § 6 BauNVO – besteht darin, das Mischungsverhältnis zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung offen gestalten zu können. Beim Urbanen Gebiet besteht eine deutlich höhere Nutzungsflexibilität und ein deutlich höherer Entwicklungsspielraum, was der Nachhaltigkeit des Quartiers zuträglich ist.

Das Urbane Gebiet wurde als neue Gebietskategorie im Jahre 2017 in die Baunutzungsverordnung aufgenommen. Gemäß des Mustereinführungserlasses zum BauGB-Änderungsgesetz 2017 „...soll den Kommunen eine Möglichkeit zur Verfügung gestellt werden, um planerisch eine nutzungsgemischte „Stadt der kurzen Wege“ zu verwirklichen. Die neue Gebietskategorie erlaubt eine räumliche Nähe von wichtigen Funktionen, wie Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Kultur und Sport, und sieht eine im Vergleich zum Mischgebiet breiter angelegte Nutzungsmischung vor. Damit soll auch Verkehr vermieden bzw. reduziert und die Entstehung eines lebendigen öffentlichen Raums gefördert werden“<sup>11</sup>.

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

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

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

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

Grundsätzlich sind in Urbanen Gebieten Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig, da Einzelhandel ein wesentlicher Bestandteil nutzungsgemischter Quartiere darstellt und zur Belebung der Quartiere mit beiträgt. In Umsetzung des zugrundeliegenden Nutzungskonzeptes (Konzentration des Einzelhandels im Bauteil D, Trittsteinfunktion des MU 1 zur Haupteinkaufslage des Zentralen Versorgungsbereichs des Stadtteilzentrums Vegesack, bislang im MU 2 - MU 6 keine nennenswerte Einzelhandelsentwicklung) wird in den Teilgebieten MU 1 bis MU 6 des Urbanen Gebietes jedoch die Einzelhandelsnutzung eingeschränkt bzw. ausgeschlossen.

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

---

<sup>11</sup> Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt und zu weiteren Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGBÄndG 2017 – Mustererlass)

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

**Baufeld MU 1.1:**

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

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

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

**Baufeld 1.2a+b:**

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

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

In diesem Baufeld ist eine Einzelhandelsnutzung zulässig, so dass sich beispielsweise eine Bäckerei mit Café ansiedeln kann. Damit sich die Trittsteinfunktion des Urbanen Gebietes MU 1 entfalten kann, wird festgesetzt, dass die Einzelhandelsnutzung nur im gekennzeichneten Bereich im Erdgeschoss des Baufeldes MU 1.2a zulässig ist. Vor dem Hintergrund der Zielsetzungen der 1. Änderung, dass die Einzelhandelsnutzung auf das sonstige Sondergebiet zu konzentrieren ist und das MU 1 lediglich eine Trittsteinfunktion aufweist, ist der Bereich der Einzelhandelsnutzung in der Planzeichnung auf 100 m<sup>2</sup> beschränkt.

**Baufeld MU 1.3:**

Gemäß dem Nutzungskonzept soll sich im Baufeld MU 1.3 ein Beherbergungsbetrieb in Form eines Hotels ansiedeln. Damit die gewünschte Nutzungsmischung innerhalb des Baufeldes MU 1.3 umgesetzt werden kann, wird die zulässige Wohnnutzung auf 50% der Bruttogeschossfläche begrenzt. Somit können sich auf den restlichen 50% der Geschossflächen die anderen im Urbanen Gebiet zulässigen Nutzungen, z. B. eine Hotelnutzung, ansiedeln.

Die Fläche für die Ansiedlung einer Einzelhandelsnutzung ist in der Planzeichnung auf 360 m<sup>2</sup> begrenzt, da die Einzelhandelsnutzung hauptsächlich im Einkaufszentrum konzentriert werden soll und das MU 1 lediglich eine Trittsteinfunktion zwischen der Haupteinkaufslage der Vegesacker Mitte und dem neuen Einkaufszentrum aufweisen soll.

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

#### **Baufeld MU 1.4:**

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

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

#### **Baufeld MU 1.5:**

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

Lediglich die Einzelhandelsbetriebe werden aus den oben genannten Gründen ausgeschlossen.

#### **Baufeld MU 1.6:**

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

Auch im Baufeld MU 1.6 werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

#### **Kinderspielflächen im Urbanen Teilgebiet MU 1**

Im Urbanen Teilgebiet MU 1 werden zahlreiche Wohnungen entstehen. Gemäß dem §8 des bremischen Ortsgesetzes über Kinderspielflächen in Verbindung mit dem § 8 Absatz 3 und 4 der BremLBO ist auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Kinderspielplatz anzulegen und instand zu halten.

Der nach dem Ortsgesetz erforderliche Spielplatz soll aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsbedarfe im Plangebiet (Deichverteidigungsweg, interne Erschließungsstraße, öffentliche Durchwegungen) sowie der Altlasten nicht im Plangebiet untergebracht werden.

Da die Pflicht zur Herstellung eines Kinderspielplatzes nicht erfüllt werden kann, wird die Projektentwicklerin diese Verpflichtung ablösen. Die Ablösesumme soll in Abstimmung mit der zuständigen Sozialbehörde zu einer Aufwertung des Spielschiffs am Museumshafen sowie zur Schaffung von Spielmöglichkeiten auf den Grünflächen entlang der Aue verwendet werden. Diese Spielflächen ermöglichen eine Begegnung zwischen den Bewohnern und Bewohnerinnen des neuen Stadtquartieres sowie der angrenzenden Quartiere.

#### **MU 2 bis MU 6 (Bestandsüberplanung)**

Für die südlich des neuen Stadtquartieres gelegenen Bestandsbauten und -nutzungen werden die Teilgebiete **MU 2 bis MU 6** des **Urbanes Gebietes** festgesetzt. Die bisherige

Festsetzung von Kerngebieten (MK) soll u.a. aufgrund der Zielsetzung, die Einzelhandelsnutzung im sonstigen Sondergebiet „Einkaufszentrum“ zu konzentrieren nicht weiterverfolgt werden, da in Kerngebieten auch großflächige Einzelhandelsnutzung zulässig wäre. Dies würde dem beschriebenen Nutzungskonzept widersprechen. Bis auf einen kleinen Souvenirladen in unmittelbarer Nähe zum Schulschiff Deutschland im MU 6 gibt es im MU 2 bis MU 6 keine Einzelhandelsnutzung.

In den Teilgebieten **MU 2 bis MU 6** des Urbanen Gebietes sind zunächst grundsätzlich alle allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6a Abs. 2 BauGB zulässig. Das Wohnen muss jedoch in diesen unter Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes und der daraus resultierenden städtebaulichen sowie denkmalpflegerischen Belange auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen werden.

Die Teilgebiete MU 2 – MU 6 befinden sich in einem festgesetzten hochwassergefährdeten Gebiet gemäß der Hochwassergebietsverordnung Weser – Weser-HwGebV<sup>12</sup>. Durch den Klimawandel steigt das Risiko eines Hochwassers im Plangebiet. Eine besondere Gefahrensituation ergibt sich aus dem trichterförmigen Mündungsbereich der Weser sowie den Springfluten. Vor diesem Hintergrund sind gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 12 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere auch die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge - und hierbei ausdrücklich die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden - zu berücksichtigen. Gemäß § 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) hat in festgesetzten Überschwemmungsgebieten (hierzu zählt auch das gemäß HwGebV festgesetzte hochwassergefährdete Gebiet) die Gemeinde bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen zudem für die Gebiete, die nach § 30 Abs. 1 und 2 oder § 34 BauGB zu beurteilen sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB insbesondere die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zudem die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und die Sicherheit der Wohnbevölkerung zu berücksichtigen.

Aufgrund der Gefährdung menschlicher Gesundheit sowie erheblicher Sachwerte sind die Anforderungen an ein hochwasserangepasstes Bauen hinsichtlich einer Wohnnutzung im hochwassergefährdeten Gebiet sehr hoch. Eine Mindestanforderung an eine Wohnnutzung sind sichere Wegeverbindungen für Rettungsfahrzeuge u.ä. und Fluchtwege für Anwohner auf entsprechend überflutungssicherem Gebiet zu gewährleisten, für den Fall, dass während eines Hochwassers ein Feuerwehr- oder Rettungswageneinsatz erforderlich ist oder die Bewohner aufgrund einer Notsituation ihre Wohnungen verlassen müssen.

In der Belangabwägung greifen nun städtebauliche Belange, die einer hochwassersicheren Anbindung an das MU 2 – MU 6, widersprechen. Eine aufgeständerte oder aufgeschüttete, hochwassersichere Anbindung über die öffentlichen Flächen rund um den Alten Speicher hätte erhebliche negative Auswirkungen auf das Ortsbild und wäre aus Gründen des Städtebaus sowie des Denkmalschutzes nicht genehmigungsfähig.

Derzeit gibt es in den Teilgebieten MU 2 bis MU 6 keine Wohnnutzungen. Durch den Ausschluss des Wohnens kommt es somit nicht zu einer Nutzungseinschränkung. Eine Wohnnutzung wäre auch ohne die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 nach den obigen Ausführungen nicht genehmigungsfähig.

---

<sup>12</sup> Verordnung über hochwassergefährdete Gebiete im tidebeeinflussten Einzugsbereich der Weser, der Lesum und der Ochtum in der Stadtgemeinde Bremen (Hochwassergebietsverordnung Weser – Weser-HwGebV)



Bei Verzicht auf den Ausschluss der Wohnnutzung würde es dem Bebauungsplan an der Vollzugsfähigkeit mangeln, da die in einem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen grundsätzlich auch umsetzbar sein müssen. Aufgrund der fehlenden Umsetzbarkeit einer Festsetzung läge ein Verstoß gegen den § 1 Abs. 3 BauGB (städtebauliches Erfordernis) vor. Andere Nutzungen sind hochwassergebietsverträglich, weil diese nicht auf einen dauerhaften Aufenthalt angelegt sind bzw. die Strukturen und das Personal für eine rechtzeitige Evakuierung vorhanden sind.

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

Nur im Teilgebiet MU 6 des Urbanen Gebietes wird ein Einzelhandelsbetrieb zugelassen, um den Weiterbetrieb des heute im MU 6 befindlichen Geschäftes (Souvenirladen) weiterhin zu ermöglichen. Diese Einzelhandelsnutzung beeinträchtigt nicht das benachbarte Einkaufszentrum. Für die Einzelhandelsnutzung wird in der Planzeichnung ein Bereich gekennzeichnet. Nur in diesem Bereich ist ein Einzelhandelsbetrieb im Erdgeschoss zulässig. Die Festsetzung des gekennzeichneten Bereiches orientiert sich an dem Bestandsbetrieb.

Trotz des Ausschlusses der Wohn- und Einzelhandelsnutzung in diesen Teilgebieten bleibt der Gebietscharakter eines Urbanen Gebietes erhalten, da bei der Gesamtbetrachtung des festgesetzten Urbanen Gebietes eine entsprechende Nutzungsmischung vorhanden ist.

Im Teilgebiet MU 5 befindet sich der Verwaltungssitz der Fa. Lürssen-Werft GmbH & Co. KG. Für das Flurstück 330/39, auf dem sich der Verwaltungssitz befindet, ist zugunsten des Unternehmens eine Grunddienstbarkeit (Überwegungsrecht) eingetragen. Im Falle einer betrieblichen Ausnahmesituation hat das Unternehmen das Recht, das Flurstück für „Werftbetriebszwecke“ (u.a. zur Ausrüstung von Schiffen der Werft) zu nutzen. Grundlage hierfür ist eine vertragliche Vereinbarung aus dem Jahr 1994 zwischen der Stadt und der ELB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH bzw. der Lürssen Maritime Beteiligungen KG.

Die rechtliche Auslegung dieser betrieblichen Ausnahmesituation sowie des Begriffs „Werftbetriebszwecke“ als Möglichkeit einer ständigen gewerblich-industriellen Nutzung des Grundstücks bedarf neben der Festsetzung eines Industriegebietes nach § 9 BauNVO auch einer Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) für den konkreten Industriebetrieb. Da die betreffende vertragliche Vereinbarung bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes 1218 (Ursprungsplan) zustande gekommen ist, hätte diese im Falle der oben genannten Rechtsauslegung bereits zu einer entsprechenden Gebietsfestsetzung als Industriegebiet im Ursprungsplan führen müssen sowie einer entsprechenden Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz für einen Werftbetrieb bedurft. Beides wurde aber nicht veranlasst bzw. umgesetzt. Im Ursprungsplan ist das MU 5 als Kerngebiet (MK) festgesetzt und nach Auskunft des Gewerbeaufsichtsamts liegt keine Genehmigung nach BImSchG vor.

Da das Grundstück in den vergangenen Jahren nicht industriell genutzt wurde und die Stadtgemeinde eine solche Nutzung an dieser Stelle auch weiterhin für unverträglich im Zusammenwirken mit den vorhandenen umliegenden Nutzungen hält, wird eine Berücksichtigung des Sachverhaltes auf planungsrechtlicher Ebene nicht für erforderlich gehalten.

Sollte der Fall einer betrieblichen Ausnahmesituation eintreten und das Flurstück zum Ausrüsten eines Schiffes genutzt werden, ist von einem seltenen Ereignis im Sinne des TA-Lärm auszugehen. Diese Annahme wird durch die Beobachtungen und Angaben

der Wasserschutzpolizei gestärkt. Es wird davon ausgegangen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für ein Urbanes Gebiet eingehalten werden und es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Nutzungen im Urbanen Gebiet kommen wird.

### **Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen und Tankstellen**

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

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

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

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

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

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

### **Maß der baulichen Nutzung**

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

### **Grundflächenzahl (GRZ)**

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

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird an dieser Stelle eine Einzelhandelsnutzung konzentriert. Hierfür wird das Baugrundstück bestmöglich ausgenutzt. Durch die formalrechtliche Überschreitung, die durch Bestandsbebauung bereits vorhanden ist,

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

Für das **Teilgebiet MU 1 des Urbanen Gebiets** wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze § 17 Abs. 1 BauNVO. Diese GRZ ist für die Umsetzung eines urbanen und nutzungsgemischten Quartieres erforderlich und in dieser zentralen Lage städtebauliche sinnvoll und angemessen.

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

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

### **Geschossigkeit und Gebäudehöhen**

Die Geschossigkeit und die Gebäudehöhen für das **sonstige Sondergebiet** werden aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und auf den neu eingemessenen Bezugspunkt abgestellt. Im Rahmen der Bestandssanierung wurde die Terrasse im Staffelgeschoss im mittleren Teil zur Straße „Zum Alten Speicher“ verglast, so dass aufgrund des nun geschlossenen Versatzes in der Fassade baurechtlich eine III-Geschossigkeit entsteht. Diese Änderung wurde in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

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

Die festgesetzte Geschossigkeit und die maximalen Gebäudehöhen für das MU 1 ergeben sich aus der städtebaulichen Konzeption des Wettbewerbsergebnisses und seiner Weiterentwicklung. Hinsichtlich einer nachhaltig flexiblen Gebäudenutzung ist im städtebaulichen Entwurf eine „Überhöhung“ der Erdgeschosse im MU 1 für mehrere unterschiedliche Nutzungen geprüft und positiv bewertet worden. Mit der Festsetzung einer lichten EG-Höhe von mind. 5,00 m soll dieser Vorschlag aufgegriffen werden und die Vielfalt des geplanten urbanen Quartieres untermauern. Die Geschossigkeit für die Teilgebiete MU2 – MU 6 des Urbanen Gebietes werden aus dem Ursprungsbebauungs-

plan übernommen. Die städtebauliche Konzeption einer Differenzierung zwischen niedrigen (II-Geschosse) und höheren Gebäuden (IV-Geschosse) wird beibehalten und weiterhin für sinnvoll erachtet.

### **Baumassenzahl**

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

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

### **C 2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

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

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

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

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

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

Die Baugrenzen im sonstigen Sondergebiet „Einkaufszentrum“ wurden im Wesentlichen entsprechend des Ursprungsbebauungsplans festgesetzt bzw. an den genehmigten Umbau des Bauteils D angepasst. Im Rahmen der Bestandssanierung wurde die Fassade an der Straße „Zum Alten Speicher“ mit etwas Abstand vor die vorhandene Fassade gezogen. Diese Baugrenze wurde entsprechend festgesetzt.

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

### **Abweichung von den Tiefen der Abstandsflächen**

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

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

## **C 3 Verkehrliche Erschließung**

### **Motorisierter Individualverkehr**

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

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

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

Für den Teil der Straße, der im festgesetzten hochwassergefährdeten Gebiet liegt, wird eine Erhöhung, zu Zwecken einer hochwassersicheren Zuwegung zum MU 5, ausgeschlossen, da dies zu erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes, v.a. im Bereich des denkmalgeschützten Alten Speichers führen würde. Des Weiteren würde eine Aufhöhung verkehrstechnische Konflikte in den Kreuzungsbereichen mit dem Fuß- und Radweg provozieren. Vor diesem Hintergrund wurde festgesetzt, dass die Höhenlage der öffentlichen Straße für hochwasserbedingte Aufschüttungen nicht verändert werden darf. Eventuelle Aufhöhungen in einer Größenordnung von maximal 0,20 m im Rahmen von erschließungstechnischen Maßnahmen sind zulässig. Eventuelle Aufhöhungen im Rahmen von erschließungstechnischen Maßnahmen sind von der Wasserbehörde zu genehmigen.

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

Die innere Erschließung des Stadtquartiers im MU 1 erfolgt über eine private Ringstraße, die an die Straße „Zum Alten Speicher“ in zwei Einmündungsbereichen eingehängt wird. Auf eine Öffnung der Mittelinsel gegenüber der nördlichen Einfahrt bzw. Ausfahrt der inneren Erschließungsstraße wird verzichtet, um einen Konflikt mit dem Rückstaubereich zum nördlichen Knotenpunkt zu vermeiden. Die ausfahrenden Fahrzeuge können über die südlich gelegene Wendemöglichkeit wieder in Richtung der Friedrich-Klippert-Straße aus dem Gebiet herausfahren.

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

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

Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes (Friedrich-Klippert-Straße / Zum Alten Speicher“) wurde durch das Ingenieurbüro Brenner-Bernhard aus Bremen in einer mit den Verkehrsbehörden abgestimmten Verkehrssimulation untersucht.

Ein Ziel dieser Verkehrssimulation war es, die **heutige Verkehrsbelastung** sowie die **zukünftigen Verkehrserzeugungen** durch das neue Stadtquartier und das neu konzipierte Einkaufszentrum zu ermitteln sowie die ausreichende Belastbarkeit des zugehörigen Knotenpunktes (Straße „Zum Alten Speicher“ / Friedrich-Klippert Straße / Hermann-Fortmann Straße) zu untersuchen, zu belegen und entsprechende Maßnahmen zu entwickeln.

Die Simulationsuntersuchung kommt zum Ergebnis, dass die bereits bestehende Lichtsignalanlage „Hermann-Fortmann-Straße / Friedrich-Klippert-Straße“ (Az 280) für die Umsetzung der neu konzipierten Signalisierung (Berücksichtigung separater Linksabbieger, Fußgänger- und Radfahrersignalisierung auf Höhe des Busbahnhofes, Polizeiphase, Meldungs austausch mit Nachbaranlage) entsprechend angepasst werden muss. Der im Bestand unsignalisierte Knotenpunkt „Friedrich-Klippert-Straße / Zur Vegesacker Fähre“ muss aus Gründen der Leistungsfähigkeit und der Verkehrssicherheit zwingend signali-

siert werden. Zudem ist zukünftig ein Meldungs austausch mit der Nachbaranlage „Sagerstraße / Zur Vegesacker Fähre“ notwendig, um den Abfluss der Verkehre aus Richtung Friedrich-Klippert-Straße zu gewährleisten. Des Weiteren ist zur Vermeidung von Rückstaus die Friedrich-Klippert-Straße in einem Teilbereich zwischen den beiden Kreuzungsbereichen zweistreifig auszubauen.

### **Ruhender Verkehr - Parkraumkonzept**

Die Ermittlung der notwendigen Stellplätze findet auf der Grundlage des Ortsgesetzes über Kraftfahrzeugabstellplätze und Fahrradabstellplätze in der Stadtgemeinde Bremen (Stellplatzortsgesetz Bremen - StellplOG vom 18.12.2012) statt. Gemäß dem § 4 Stellplatzortsgesetz befindet sich das Plangebiet in der Gebietszone II, so dass eine Reduzierung der erforderlichen Stellplätze um 20 % möglich ist. Auf Wohngebäude ist die Gebietszonenreduzierung jedoch nicht anwendbar.

Parallel zum Verkehrskonzept wurde ein Mobilitätskonzept, ebenfalls durch das Ingenieurbüro Brenner-Bernhard aus Bremen erstellt, um u.a. einen grundsätzlichen Nachweis zu führen, dass die notwendigen Stellplätze und öffentlichen Parkplätze im Plangebiet untergebracht werden können. Für die Berechnungen wird der aktuelle Planungsstand des Bauvorhabens für die Baufelder B + C sowie die Genehmigungsplanung des Bauteils D zugrunde gelegt, wohl wissend, dass die nachfolgende Genehmigungs- und Ausführungsplanung davon abweichen kann.

Für die Besucher hat das Mobilitätskonzept unter Zugrundelegung von 167 Wohneinheiten und einem Faktor von 0,25 einen Bedarf von 42 öffentlichen Besucherparkplätzen ermittelt.

Insgesamt weist das neue Stadtquartier (mit Berücksichtigung der Reduzierung von 20% innerhalb der Gebietszone II, nicht angewendet auf Wohnbebauung) einen notwendigen Bedarf von 365 Kfz-Stellplätzen und öffentlichen Parkplätzen auf. Davon sollen nach derzeitigem Planungsstand ca. 140 Kfz-Stellplätze / öff. Parkplätze wie folgt hergestellt werden.

- ca. 60 Stellplätze sollen in der Tiefgarage (MU 1) untergebracht werden.
- ca. 60 Stellplätze sollen erdgeschossig im Inneren der Baufelder MU 1.3 und MU 1.5 entstehen.
- in der privaten Erschließungsstraße sind derzeit ca. 10 Stellplätze vorgesehen, die z.B. für die angrenzenden Nutzungen unverzichtbar im Nahbereich liegen müssen (z.B. Hotelvorfahrt) und für Carsharing-Angebote
- im öffentlichen Straßenraum der Straße „Zum Alten Speicher“ sollen die bislang bestehenden öffentlichen Parkplätze möglichst erhalten bleiben. Ein geringer Teil dieser Parkplätze soll mittels Beschilderung aufgrund spezifischer Anforderungen als Einzelstellplätze einer angrenzenden Nutzung zugeordnet werden (z.B. Einsatzfahrzeuge der Polizei).

Für die geplanten Tiefgaragenzufahrten, die an öffentliche Verkehrsflächen anschließen, sind die Randbedingungen, die sich aus der Bremer Garagenordnung ergeben, einzuhalten. Um den erforderlichen Abstand von 3 m nach der Bremischen Garagenverordnung (§ 2 Abs. 1) zu der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten und eine Sichtbeziehung (mit Sichtdreiecken) herstellen zu können, ist in der Ausführung ggf. ein Zurückbleiben hinter der möglichen Baugrenze erforderlich.

Die notwendigen Stellplätze sowie die öffentlichen Parkplätze, die nicht im Baufeld B + C bzw. in der Straße „Zum Alten Speicher“ hergestellt werden können, sollen auf dem Parkdeck des erneuerten Einkaufszentrums (Bauteil D) nachgewiesen werden. Dort stehen insgesamt 1.045 Kfz-Stellplätze zur Verfügung. Das Einkaufszentrum selbst weist lediglich einen Bedarf von 248 Kfz-Stellplätzen (gem. Baugenehmigung) auf. Somit kann auf dem Parkdeck auf 797 Stellplätze zurückgegriffen werden.

Für alle Pflichtstellplätze sowie öffentliche Parkplätze, die auf dem Parkdeck des Einkaufszentrums nachgewiesen werden, sind entsprechende Baulasten und Grunddienstbarkeiten einzutragen, die die Stellplätze dauerhaft und auch für künftige Rechtsnachfolger sichern. Für diese Stell- bzw. Parkplätze wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages sichergestellt, dass sie rund um die Uhr angefahren werden können und für die Nutzer eine Zugänglichkeit unabhängig von den Öffnungszeiten des Einkaufszentrums besteht.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Nachweis der erforderlichen Kfz-Stellplätze / öffentlichen Parkplätze erbracht werden kann.

Der Stellplatzbedarf kann gemäß dem Mobilitätskonzept jedoch durch folgende Maßnahmen reduziert werden:

- Errichtung einer **Carsharingstation** innerhalb eines Baufeldes mit fünf Stellplätzen (Reduzierung um bis zu 10%)
- Schaffung einer **Mobilitätsstation** innerhalb des Plangebietes, in denen Aufladestationen für E-Bikes und Pedelecs, Lastenräder und Einstellboxen für Räder vorgesehen werden können.
- **Anwohner ticket:** Es soll angestrebt werden, mit den Betreibern von Bus-, Bahn- und Fährlinien ein günstiges Ticketpaket für die Bewohner zu entwickeln. (Reduzierung 5 % bis 10%)
- **Fahrradparken:** Innerhalb der Baukörper sollen zusätzliche Bügel im Gebiet dezentral verteilt werden.
- **Ergänzende organisatorische Maßnahmen:** Mittels gezielter Informationsveranstaltungen wird die Förderung einer neuen Mobilitätsstruktur und die Nutzung von Carsharing-Angeboten beworben werden.
- **Weitere Maßnahmen:** Andere Maßnahmen können nach einzelfallbezogener Prüfung anerkannt werden. Auf Grundlage fortschreitender Erfahrungen soll der Auswahlkatalog um weitere Maßnahmen ergänzt werden und damit gewissermaßen „lernfähig“ sein.

Weitere Maßnahmen wären:

- Mobilitätsinformationen, wie z.B. Abfahrmonitore für den ÖPNV in zentraler Lage, Mobilitätsinformationen und Beratungsdienstleister für Mobilität vor Ort (Reduzierung um bis zu 5 %)
- Tarifkooperationen zwischen ÖPNV-Unternehmen und Car-Sharing-Anbieter
- Kooperation zwischen Mobilitätsdienstleistern, wie z.B. Car-Sharing-Anbieter, Fahrradausleihe und Taxiverkehr

Insgesamt kann ein Reduzierungspotential von mind. 20% generiert werden. Ausgehend vom schlechtesten Fall (Verringerung um 20%) und unter Beibehaltung aller geforderten Besucherparkplätze ergibt sich ein reduzierter Stellplatzbedarf von 302 Kfz-Stellplätzen. Grundsätzlich ist für die Reduzierung eine Abstimmung mit der zuständigen Verkehrsbehörde erforderlich.

Oberste Priorität des Mobilitätskonzeptes ist es, in dem Stadtquartier eine hohe Mobilitätsqualität mit, und vor allem auch ohne, Pkw zu erreichen. Dazu muss die Straßenumgestaltung im Umfeld verkehrssicher ausgeführt und mit der Umgebung für alle Verkehrsarten unkompliziert verknüpft sein. Diese Anforderungen können durch die Stärkung des Umweltverbundes bzw. durch eine multimodale Mobilität erreicht werden.

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



Im Baufeld MU 1.1 ist ein Polizeikommissariat für den gesamten Bremer Norden und Teile des Bremer Westens in Vorbereitung. Hieraus resultieren besondere Bedarfe an die Lage für spezifisch zu nutzende Stellplätze, wie z.B. Einsatzfahrzeuge. Damit in Notfallsituation die Fahrzeuge schnell erreicht werden können, müssen mind. 4 der Einsatzfahrzeuge unmittelbar vor der Dienststelle stehen. Die Stellplätze sollen im MU 1.1 direkt vor dem Gebäude entstehen. Die straßenrechtliche Anordnung erfolgt durch die Verkehrsbehörde nach § 45 StVO.

Im weiteren Verfahren ist diese Planung im Zusammenhang mit den übrigen vorhandenen Nutzungsinteressen bzw. verkehrlichen Belangen für diesen Knotenpunkt zu verifizieren und zu konkretisieren. Als eine der Rahmenbedingungen wurden diese Belange in die Simulation des Verkehrsknotenpunktes aufgenommen und somit in der weiteren Verkehrsplanung berücksichtigt. Grundsätzlich sollen diese Parkmöglichkeiten nicht dazu bestimmt sein, dauerhaft parkende Polizeifahrzeuge zu schaffen, sondern ausschließlich für Einsatzfahrzeuge der Polizei zulässig sein. Im weiteren Verfahren ist zu bestimmen, ob u.U. eine Beschilderung dieser Stellplätze auf dem Gehweg ausreicht.

### **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

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

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

### **Radverkehr**

Der Plangeltungsbereich ist gut an das regionale Radwegenetz entlang der Weser und Lesum angebunden (Freizeitroute). Die Bremer Innenstadt liegt in einer Entfernung von rund 20 km in südöstlicher Richtung. Durch das Plangebiet führt die Vorplanung der Fahrrad-Premiumroute D.15 entlang der Straße „Zum Alten Speicher“. Die generelle Routenführung durch das Plangebiet wird berücksichtigt.

Im Rahmen der weiterführenden Verkehrsplanung zum Verkehrskonzept wurde eine Alternativroute (über den Platz neben dem Alten Speicher, entlang des Hafenbeckens, direkte Überquerung der Friedrich-Klippert-Straße zum Bahnhof Vegesack) geprüft und in die Simulation des Knotenpunktes eingestellt. Diese Routenführung wird resultierend aus der Verkehrsuntersuchung als Vorzugsvariante priorisiert. Zur Umsetzbarkeit dieser Variante wird für die **öffentlichen Verkehrsflächen die besondere Zweckbestimmung „Radfahrerbereich“** ergänzend festgesetzt. Eine endgültige Entscheidung der Routenführung obliegt der Ausführungsplanung zur Fahrrad-Premiumroute.

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

An der Friedrich-Klippert-Straße werden auf beiden Seiten der Ausfahrt des Busbahnhofes zwei neue signalisierte Radfurten vorgesehen. Damit werden sowohl Attraktivität, als auch Verkehrssicherheit für Radfahrer gegenüber dem MIV deutlich gesteigert. Radfahrer, die entlang der Straße „Zum Alten Speicher“ (alternative Radpremiumroute) fahren, werden zukünftig an der Lichtsignalanlage „Friedrich-Klippert-Straße / Hermann-Fortmann-Straße“ (Az 280) in Bezug auf die Zwischenzeiten als maßgebend betrachtet.

Derzeit befinden sich rund 150 Fahrradbügel im Plangebiet, die nach der baulichen Umstrukturierung des Plangebietes wieder aufgestellt werden sollen. Das Mobilitätskonzept hat auf der Grundlage des Stellplatzortsgesetzes einen Bedarf von 489 Fahrrad-Stellplätze durch die bauliche Entwicklung ermittelt, die im Plangebiet und in den zukünftigen Gebäuden unterzubringen sind.

Zukünftig sollen somit fast 550 Stellplätze für Fahrräder im Plangebiet zur Verfügung stehen. Die Lage und Anordnung der Fahrradabstellanlagen werden in der weiteren Detailplanung verbindlich mit dem Amt für Straßen und Verkehr abgestimmt. Die Errichtung von ebenerdigen Anlagen wird dabei bevorzugt.

### **Fußgängerverkehr**

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

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

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

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

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

An der Friedrich-Klippert-Straße werden auf beiden Seiten der Ausfahrt des Busbahnhofes zwei neue signalisierte Fußgänger vorgesehen. Damit werden sowohl Attraktivität, als auch Verkehrssicherheit für Fußgänger gegenüber dem MIV deutlich gesteigert.

Eine weitere signalisierte Querung wird durch die Neusignalisierung des bisherigen Vorfahrtknotens „Vegesacker Fähre / Friedrich-Klippert-Straße“ eingerichtet.

### **C 4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Die detaillierte Festsetzung zur Errichtung von Stellplätzen dient zum einen einer offenen Gestaltungsmöglichkeit der öffentlichen und halböffentlichen Flächen, ohne die Beeinträchtigung durch Stellplätze und Nebenanlagen. Ziel ist die Entwicklung einer attraktiv gestalteten Durchwegung durch das neue Stadtquartier mit Aufenthaltsqualität, die nicht durch bauliche Anlagen oder abgestellte Fahrzeuge gestört wird. Zum anderen sollen die Erdgeschosse für Nutzung freigehalten werden, die dazu in der Lage sind, das Stadtquartier nachhaltig zu beleben. Garagenfassaden leisten diesen Beitrag nicht.

Müllboxen und die Aufstellflächen für die Müllbehälter müssen innerhalb der Gebäude untergebracht werden. Dies ist festgesetzt für den Fall, dass die festgesetzten Baufenster

von den Neubauten nicht vollständig ausgeschöpft werden sollten. Müllboxen und Müllbehälter vor den Gebäuden würden zu einer Beeinträchtigung des zukünftigen Straßenbildes führen.

### **C 5 Private Grünfläche und Erhaltungsgebote**

Im Ursprungsbebauungsplan 1218 ist am östlichen Ende des Plangebietes an der Straße Kantjespad eine private Grünfläche festgesetzt. Mit dieser Festsetzung sollte eine Überleitung von der dichten Bebauung des Einkaufszentrums zur östlich angrenzenden lockeren Bebauungsstruktur der Wohngebiete im Ortsteil Grohn entlang der Lesum und dem Grohner Hang geschaffen werden. Zudem bildete die private Grünfläche einen Puffer zwischen dem Einkaufszentrum und dem Uferfuß- bzw. -radweg. Die Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage wird mit der weiterhin gültigen Zielsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Langfristig soll sich hier ein gestalteter Grünraum entwickeln.

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

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

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

Im Plangebiet sind Hochbeete bzw. Vormauerungen vor der Hochwasserschutzwand geplant, die der Aufwertung und Steigerung der Aufenthaltsqualität dienen sollen. Die genauen Umfänge und Ausführungsmöglichkeiten sind in Abstimmung mit dem Unterhaltsträger, dem Deichverband sowie der Wasserbehörde (SKUMS) im weiteren Verfahren zu klären. Für evtl. Hochbeete bzw. Vormauerungen vor der Hochwasserschutzwand ist ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung einzureichen.

### **C 6 Klimaschutz und Energie**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Die Pläne sollen unter Berücksichtigung des allgemeinen Klimaschutzes entwickelt werden (§ 1 Abs. 5 BauGB). Um hierfür die baulichen und technischen Voraussetzungen zu schaffen, bestimmt eine textliche Festsetzung, dass die tragenden Konstruktionen der Dachflächen der Hauptgebäude so auszubilden sind, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen auch zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist.

### **C 7 Gestaltungsfestsetzungen**

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

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

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

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

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

## **C 8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

### **Lärmimmissionen**

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

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

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

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

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

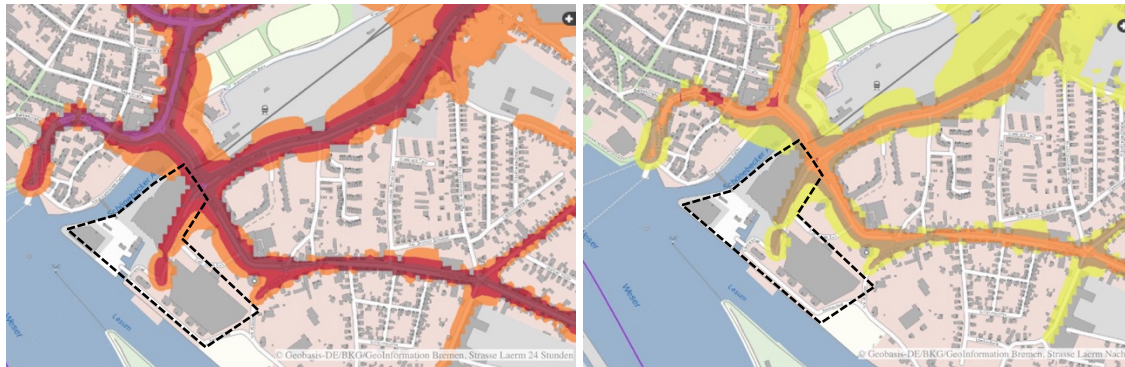


Abbildung 6: Lärmkarten für das Plangebiet mit Beurteilungspegel für 24 Stunden Verkehr und Verkehr Nacht (Quelle: Freie Hansestadt Bremen, <http://gdi1.geo.bremen.de/api/laerm>)

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

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

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

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

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

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

In den MU 2 bis MU 6 finden sich derzeit keine Wohnnutzungen. Das Wohnen ist im MU 2 bis MU 6 ausgeschlossen, da diese in einem festgesetzten hochwassergefährdeten Gebiet gemäß HwGebV liegen.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich der Vegesacker Hafen, der als Sportboot- und Museumshafen betrieben wird. Durch Instandsetzungsarbeiten an den Schiffen oder durch Ein- und Auslaufen der Schiffe entstehen Lärmimmissionen. Für den Vegesacker

Hafen besteht eine Hafenordnung, die für die Nutzer des Hafens zu berücksichtigen ist. Hinsichtlich des Auslaufens der Schiffe und der Instandhaltungsarbeiten sind u. a. folgende Regelungen einzuhalten<sup>13</sup>:

- Zur Verminderung der Lärm- und Geruchsbelästigung dürfen Schiffs- und Bootsmotoren grundsätzlich nur zum Ein- und Auslaufen respektive zum Manövrieren im Hafen benutzt werden. Das Manövrieren im Hafen ist auf das zum An- und Ablegen notwendige Maß zu beschränken. Notwendige Ausnahmen sind nur nach vorheriger Gestattung durch die Hafenmeisterin zulässig.
- Notwendige Arbeiten zur Instandhaltung und Reparatur an den Wasserfahrzeugen sind gestattet, sofern diese nur mit geringen Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen für die übrigen Hafennutzer und die Anwohner verbunden sind. Lärm-, staub- und geruchsintensive Arbeiten dürfen während der Ruhezeiten, insbesondere zwischen 22:00 Uhr und 07:00 Uhr, nicht ausgeführt werden.

Aufgrund der Unregelmäßigkeit der Instandhaltungsarbeiten und der einzuhaltenden Regelungen der Hafenordnung ist davon auszugehen, dass die nach einschlägiger Gesetzgebung zu Grunde legenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden und es somit nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Nutzungen im festgesetzten Urbanen Gebiet kommen wird.

Des Weiteren finden am Hafenbecken auch Veranstaltungen (wie z.B. das Vegesacker Hafenfest) statt. Diese Veranstaltungen sind als seltene Ereignisse zu bewerten, bei denen höhere Immissionsrichtwerte geltend zu machen sind. Des Weiteren weisen die Veranstaltungen eine Standortgebundenheit sowie eine soziale Adäquanz und Akzeptanz im Sinne der Ziffer 4.4 der Freizeitlärmrichtlinie der LAI auf, die in Ermangelung einer eigenen Richtlinie in Bremen als Orientierung herangezogen wird.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass aufgrund der geringen Häufigkeit dieser Veranstaltungen keine erheblichen Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Nutzungen zu erwarten sind.

### **Bodenschutz, Altlasten und Kennzeichnungen**

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

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

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

---

<sup>13</sup> Hafenordnung, Vegesacker Hafen, Wirtschaftsförderung Bremen GmbH, 2011, abgerufen auf der Internetseite: [https://www.charterkontor-vegesack.de/images/Hafenordnung\\_Vegesack\\_2016.pdf](https://www.charterkontor-vegesack.de/images/Hafenordnung_Vegesack_2016.pdf)

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

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

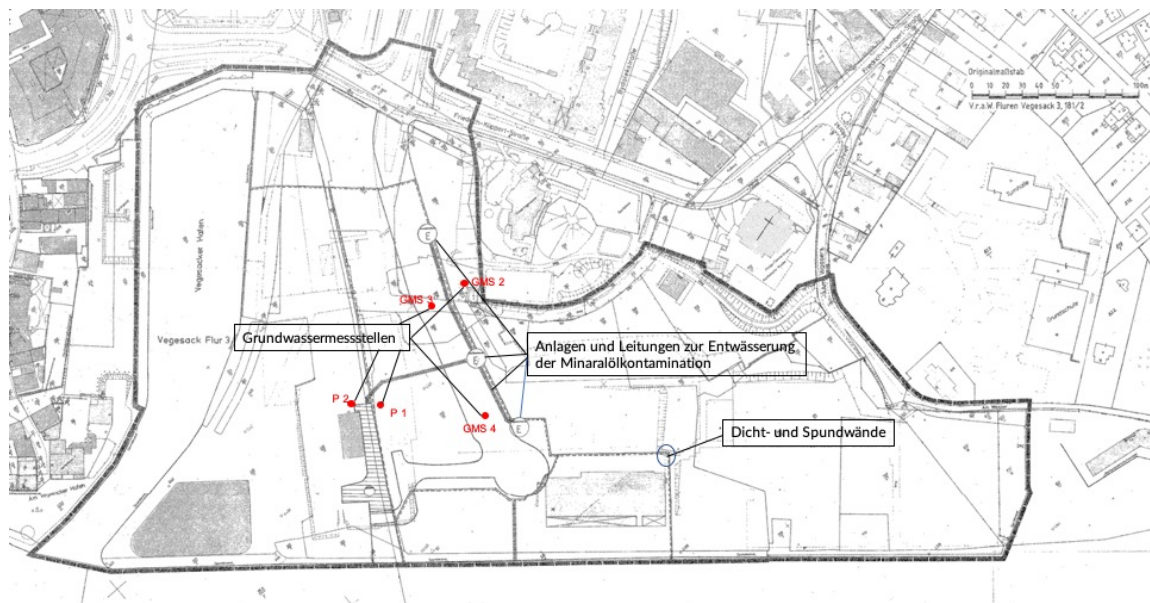


Abbildung 7: Beiblatt zum Ursprungsbebauungsplan 1218 – bearbeitet durch A+S

In einem Beiblatt, das Bestandteil des Ursprungsbebauungsplans 1218 war, sind die Dicht- und Spundwände, die Anlagen und Leitungen zur Entwässerung der Mineralölkontamination sowie das Abwasserbehandlungsbecken dargestellt. Die Abbildung 7 zeigt das Beiblatt. Auf der Darstellung wurden die Grundwassermessstellen, die sich im Plangebiet befinden, zusätzlich dargestellt. Die Hinweise auf dem Beiblatt zum Umgang mit den vorhandenen Leitungen, Anlagen und Dicht- und Spundwänden wurden in die Bebauungsplanänderung als Festsetzungen im Bereich der gekennzeichneten aufgenommen. Das Beiblatt wurde nicht Bestandteil der 1. Änderung, da das im Beiblatt dargestellte Abwasserbehandlungsbecken nicht mehr in der 1. Änderung festgesetzt wird.

Die innerhalb der gekennzeichneten Fläche vorhandenen Dicht- und Spundwände und das Entwässerungssystem verhindern die Ausbreitung der eingekapselten Schadstoffe. Der Erhalt ihrer Funktionsfähigkeit ist bei einer Bebauung sicherzustellen. Sie dürfen grundsätzlich nur bis zu einer Tiefe von 3,5 m über NN abgeschnitten werden. In den Festsetzungen zum Bodenschutz/Altlasten wird noch das Bezugssystem über Normal-Null (über NN) verwendet; auch wenn sich heutige Höhenangaben auf das Bezugssystem über NormalhöhenNull (über NHN) beziehen. In Rücksprache mit der Bodenschutzbehörde wird an dem alten Bezugssystem festgehalten, da die bereits für das Verfahren zum Ursprungsbebauungsplan 1218 erarbeiteten Gutachten zu den Altlasten im Plangebiet sowie das Beiblatt zum Bebauungsplan 1218 (vgl. Abb. 7) noch das Bezugssystem über NormalNull zugrunde legen. Sollte im Rahmen der Ausführungsplanung ein Eingriff in die Dicht- und Spundwände erforderlich sein, ist eine detaillierte Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde erforderlich.

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

Das Wasserbecken (Alter Auekanal) vor dem Alten Speicher dient derzeit als Absetzanlage („Schönungsteich“) für die Sickerwassereinleitung, die im Rahmen des Konzepts zum Umgang mit den eingekapselten Kontaminationen seit Jahren ohne Schadensfall betrieben wird.

Die ursprüngliche Festsetzung einer Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Bezeichnung „Abwasserbehandlungsbecken“ ist in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde nicht erforderlich. Vor diesem Hintergrund wird in der 1. Änderung die ursprüngliche Festsetzung in eine **Wasserfläche „Alter Auekanal“** geändert.

Bei der Gestaltung des Lesumufer am Liegeplatz des Schulschiffs wurden hydraulische Elemente (wasserundurchlässiges Deckwerk, Rigole mit Entwässerungsklappen sowie eine Ableitmöglichkeit des ggf. kohlenwasserstoffhaltigen Wassers in die Schmutzwasserkanalisation) errichtet, die auch für die Sicherung des Kohlenwasserstoffschadens genutzt werden.

Auch außerhalb der gesondert gekennzeichneten Fläche sind erhöhte Schadstoffgehalte im Boden nicht auszuschließen. Die Untersuchungen ergaben u. a. kritische Werte für polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe und Schwermetalle.

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

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

## **C 9 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

### **Nachrichtliche Übernahmen**

#### **Denkmalschutz**

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

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

Der denkmalgeschützte Speicher selbst, der über weite Teile seiner Bestandszeit als Funktionsgebäude eingebaut und kaum wahrnehmbar war, bleibt weiterhin freigestellt und bekommt im Vergleich zu der als denkmalverträglich erachteten städtebaulichen Figur des bisherigen Haven Höövts einen ihn umgebenden, raumbildenden Rahmen aus giebelständigen neuen Quartiershäusern hinter der zukünftigen Deichlinie, deren Fassadengestaltung aus den historischen Backsteinbauten und der alten Hafenmauer abgeleitet wurde. Der freistehende alte Speicher mit vorgelagerter großer Platzfläche bleibt weiterhin ein wichtiger Bestandteil der Maritimen Meile, die sich über die Hafenbrücke nach Alt-Vegesack fortsetzt. Die quartiersinterne Erschließung des neuen Stadtquartiers führt auf den denkmalgeschützten Speicher zu, formuliert aber bewusst keine dem Stadtgrundriss Vegesacks fremde Axialität ein. Die Sichtbeziehung entlang der Straße „Zum



Alten Speicher“ bildet dementsprechend einen weiteren Ausblick nach historischem Vorbild auf das Schulschiff Deutschland.

In Abwägung der denkmalschutzrechtlichen Belange und in Abstimmung zwischen dem Landesamt für Denkmalpflege und den Architekten des Siegerentwurfs sowie den Projektentwicklern wurde eine Drehung des Baukörpers nach Nordwesten vereinbart. Dadurch soll die Silhouette des Alten Speichers möglichst frei erkennbar bleiben. Als besonders wichtig wurde dabei die Perspektive aus Alt-Vegesack bewertet. Um die Silhouette des Speichers in dieser Blickrichtung lesbar zu machen, soll im Hintergrund des Speichers nur ein schmaler Bereich des Packhauses sichtbar sein. Die Grundrissfläche des Baufeldes MU 1.6 wurde daher derart angepasst, dass die Giebelseite des „Packhauses“ neben dem Speicher erscheint. Auf diese Weise soll die Wahrnehmbarkeit und Wirkung des Denkmals gestärkt werden und gleichzeitig die städtebauliche Dominante des Packhauses im Rahmen des Siegerentwurfs erhalten bleiben.

### **Hochwasserschutz**

Der südwestliche Teil des Plangebiets liegt in einem festgesetzten hochwassergefährdeten Gebiet gemäß der Hochwassergebietsverordnung Weser – Weser-HwGebV<sup>14</sup>, die im September 2017 in Kraft getreten ist. Das festgesetzte hochwassergefährdete Gebiet sowie die bestehende Hochwasserschutzlinie werden gemäß dem § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

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

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

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

---

<sup>14</sup> Verordnung über hochwassergefährdete Gebiete im tidebeeinflussten Einzugsbereich der Weser, der Lesum und der Ochtum in der Stadtgemeinde Bremen (Hochwassergebietsverordnung Weser – Weser-HwGebV)

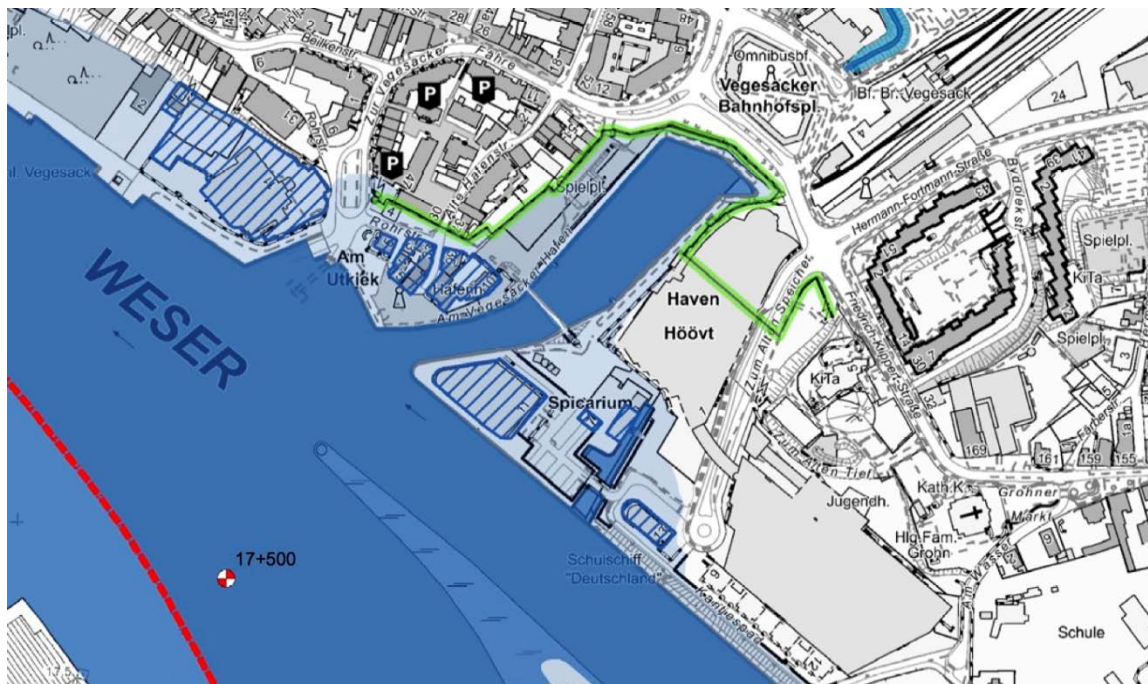


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Lageplan „Überschwemmungsgebiet der Lesum im Bereich der Stadtgemeinde Bremen, (Quelle: Freie Hansestadt Bremen, SUBV, Referat 32 Wasserwirtschaft/Hochwasserschutz Stand:22.01.2018)

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

Auf der Grundlage des Generalplanes Küstenschutz erfolgen derzeit durch den Bremischen Deichverband am rechten Weserufer die Planungen zur Erhöhung und Ertüchtigung der bestehenden Hochwasserschutzanlagen und Ergänzung der öffentlichen Hochwasserschutzlinie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Derzeit wird der Hochwasserschutz sowohl über öffentliche als auch private Hochwasserschutzanlagen gewährleistet. Südlich der geplanten öffentlichen Hochwasserschutzlinie verläuft um den nördlichen Baukörper (Baufeld B) des ehemaligen Einkaufszentrums „Haven Hööv't“ derzeit noch eine private Hochwasserschutzanlage.

Ziel der HWS-Planung ist eine Anpassung und Optimierung der öffentlichen Hochwasserschutzlinie und die Übernahme der bisher privaten Hochwasserschutzanlagen im Bereich des ehemaligen Einkaufszentrums Haven Hööv't (Teilgebiet MU 1) in den öffentlichen Hochwasserschutz. Diese Planungen werden im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 berücksichtigt. Auf der Grundlage der Vorplanung des Deichverbandes am rechten Weserufer zum parallellaufenden Planfeststellungsverfahren wird die zukünftig erweiterte öffentliche Hochwasserschutzlinie zusätzlich nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die privaten Hochwasserschutzanlagen in den Teilgebieten MU 2 – MU 6 und zugleich im festgesetzten hochwassergefährdeten Gebiet, die dem **Objektschutz** dienen, bleiben von den Planungen der erweiterten öffentlichen Hochwasserschutzlinie unberührt und verbleiben weiterhin als private Hochwasserschutzanlagen.

Auf der Innenseite der geplanten Hochwasserschutzlinie wird im MU 1 entlang der Hochwasserschutzlinie ein 5 Meter breiter Streifen als Hochwasserschutzanlage gewidmet

und dient zukünftig als Deichverteidigungsweg. Weiterhin soll diese Fläche ein Gehrecht (Nr. 3) zugunsten der Allgemeinheit beinhalten, um für die Öffentlichkeit begehbar und nutzbar zu bleiben. Des Weiteren wurde ein Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger festgesetzt, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass unterirdische Leitungen durch diese Fläche verlaufen. Die allgemeine Unterhaltung sowie die Verkehrssicherungspflicht der Fläche verbleiben beim privaten Eigentümer.

Im Teilgebiet MU 6 erfolgt ebenfalls auf der Innenseite der geplanten Hochwasserschutzlinie die Widmung eines Streifens als Hochwasserschutzanlage und dient zukünftig als Deichverteidigungsweg.

### **Hinweise**

#### **Baum- und Artenschutz**

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

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

#### **Kampfmittel**

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

#### **Bodendenkmalschutz**

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

#### **Bodenschutz**

Aufgrund der Bodenkontaminationen erfolgt ein Hinweis, dass während der Aushub- und Baumaßnahmen ein Bodengutachter die Arbeiten begleiten muss, für den Fall, dass ggf. in die kontaminierten Böden eingegriffen wird.

### **C 10 Ver- und Entsorgung**

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

Das anfallende Schmutzwasser kann ohne Einschränkung in das vorhandene Schmutzwasserkanalnetz eingeleitet werden. Das anfallende Niederschlagswasser kann in das Niederschlagswasserkanalnetz eingeleitet werden. Die Dimensionen der Rohrleitungen sind bereits auf den geplanten Versiegelungsgrad ausgelegt. Zukünftig soll für das Niederschlagswasser von den privaten Flächen eine direkte Einleitung in die Weser genutzt werden, ohne zuvor in das Auebecken einzuleiten.

Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Flächen wird weiterhin in das Wasserbecken vor dem historischen Speichergebäude eingeleitet. Im Ursprungsbebauungsplan war dieses Wasserbecken als Fläche für die Abwasserbeseitigung „Abwasserbehandlungsbecken“ für die kontaminierten Bodenbereiche festgesetzt worden. Das öffentliche

Entwässerungsnetz für Niederschlagswasser erfordert ein solches Abwasserbehandlungsbecken nicht, so dass das Wasserbecken in der 1. Änderung als Wasserfläche „Alter Auekanal“ festgesetzt wird.

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

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

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird auch die Zugänglichkeit und Befahrbarkeit durch Feuerwehrfahrzeuge geprüft. Die Platzbedarfe innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und der privaten Erschließungswege sind dafür ausreichend bemessen.

### **C11 Kampfmittel**

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

## **D Umweltbericht**

### **D 1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes**

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

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

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

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

Mit der Festsetzung der Geschossigkeiten, Gebäudehöhen und der Grundflächenzahl wird das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt. Die Festlegung von Baugrenzen definiert die zulässigen überbaubaren Flächen. Die Grundflächenzahl wird im

Rahmen der 1. Änderung aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Die Durchlässigkeit des Gebietes wird durch die Festsetzung von Gehrechten für die Allgemeinheit gesichert.

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

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

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

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

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

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

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

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

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

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

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

### **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**

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

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

### **Landschaftsprogramm Bremen 2015 (Lapro 2015)**

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

- *„Beschreibung des vorhandenen und zu erwartenden Zustands von Natur und Landschaft,*
- *qualitative Bewertung von Funktionen und Ökosystemleistungen sowie der Beeinträchtigungen und Gefährdungen von Natur und Landschaft,*
- *Darstellung der für den Planungsraum konkretisierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege,*
- *Darstellung der Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele für die biologische Vielfalt, die nachhaltige Nutzbarkeit der natürlichen Ressourcen und den Erholungswert der Landschaft und der Freiräume in der Stadt.“<sup>15</sup>*

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

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

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

*„In den Bereichen allgemeiner Bedeutung gilt zunächst die Zielkategorie UN (Umweltgerechte Nutzung). Die gemäß dem Flächennutzungsplan zulässigen Nutzungen genießen grundsätzlich Vorrang, sollen aber umweltgerecht, d. h. auch unter Berücksichtigung der allgemeinen Ziele des Landschaftsprogramms erfolgen. Diese allgemeinen Ziele sind textlich in Kapitel 4.4.29 den jeweiligen Naturräumen und Siedlungsstrukturtypen zugeordnet. Durch deren Darstellung in Plan 1 lassen sich die Ziele auch räumlich grob zuordnen“.<sup>16</sup>*

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

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

---

<sup>15</sup> Landschaftsprogramm Bremen 2015, Teil Stadtgemeinde Bremen, Textband, Seite 12

<sup>16</sup> Landschaftsprogramm Bremen 2015, Teil Stadtgemeinde Bremen, Textband, Seite 226

## **Natura 2000 – Gebiete und weitere Naturschutzgebiete**

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

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

## **D 3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

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

#### **Biotoptypen/Pflanzen**

Beim Plangebiet handelt es sich um einen Siedlungsbereich, der fast vollständig bebaut und überformt ist. Die ökologische Wertigkeit ist als gering zu bezeichnen. Es sind keine Biotopstrukturen vorhanden, die beeinträchtigt werden könnten. In der *Karte A „Arten und Biotope-Bestand, Bewertung und Konfliktanalyse“ des Landschaftsprogramms Bremen* ist das Plangebiet als *Fläche mit sehr hohem Versiegelungsgrad (über 80%)* gekennzeichnet<sup>17</sup>.

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

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

#### **Vorkommen gefährdeter Tierarten**

Aufgrund der langjährigen anthropogenen Nutzung des Plangebietes werden zunächst grundsätzlich keine Tierlebensräume beeinträchtigt. Im Gebäudeteil B, dem nördlichen Baukörper des ehemaligen Einkaufszentrums Haven Hööv, befindet sich augenscheinlich im Dachbereich, der in Richtung des Museumshafens Vegesack orientiert ist, Nester der streng geschützten Mehlschwalbe. Ein Abriss des Gebäudes ist nur außerhalb der Brutzeit von Ende April bis Ende August zulässig. Die Vorgaben des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes sind in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen.

Für die im Rahmen des geplanten Abrisses zu zerstörenden Nester sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde geeignete Ersatzmaßnahmen durch den Verursacher zu veranlassen, z.B. Ersatznistkästen im Plangebiet oder in der Umgebung. Das Erfordernis zur Schaffung von Ersatzmaßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde wird im städtebaulichen Vertrag zusätzlich gesichert.

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

---

<sup>17</sup> Vgl. Landschaftsprogramm Bremen 2015, Karte A Arten und Biotope,

Durch die 1. Änderung kommt es bei Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange zu keiner erheblichen Beeinträchtigung gefährdeter Tierarten.

### **Boden und Fläche**

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

Die Auffüllungen weisen eine Mächtigkeit von mehreren Metern auf. Diese bestehen gemäß eines Bodengutachtens, das in früheren Jahren erstellt worden ist, vorwiegend aus Sand<sup>18</sup>. Unter den Auffüllungen stehen Ton-, Torf- und Sandschichten an und ab einer Tiefe von 2 m – 7 m unter Normal Null befindet sich eine Schicht aus Lauenburger Ton.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Wasser**

Südlich des Plangebietes fließen die Lesum und die Weser. Im Plangebiet selbst befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer mehr. Die vor der industriellen Entwicklung durch das Plangebiet verlaufende Schönebecker Aue fließt heute im nördlichen

---

<sup>18</sup> vgl. Limnologisches Institut Dr. Nowak: Gutachten über die Schadstoffbelastung auf dem Gelände der Lürssen-Werft in Bremen-Vegesack, 1989, S. 5



Plangebiet in das Vegesacker Hafenbecken. Für die Verbesserung der Fischwanderungen wurde als Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 1218 eine Fischtreppe errichtet und eine Tag/Nacht-gesteuerte Beleuchtung in dem rund 120 m langen Tunnel unterhalb des Bahnhofsvorplatzes installiert<sup>19</sup>. Eine Renaturierung des Aue-Verlaufs im Plangebiet ist aufgrund der Tiefenlage der Aue und der Kontaminationen weder möglich noch sinnvoll.

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

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

In der 1. Änderung wird das bisher festgesetzte „Abwasserbehandlungsbecken“ in eine Wasserfläche „Alter Auekanal“ geändert. Im Ursprungsbebauungsplan war dieses Wasserbecken als Fläche für die Abwasserbeseitigung „Abwasserbehandlungsbecken“ für die kontaminierten Bodenbereiche festgesetzt worden. Das Wasserbecken dient allerdings nur als Absetzanlage („Schönungsteich“) für die Sickerwassereinleitung, indem die Wässer zuvor über einen Ölabscheider geleitet werden. Im Rahmen des Konzepts zum Umgang mit der eingekapselten Kontamination wird dies seit Jahren ohne Schadensfall betrieben. Die ursprüngliche Festsetzung einer Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Bezeichnung „Abwasserbehandlungsbecken“ ist in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde nicht erforderlich. Das öffentliche Entwässerungsnetz für Niederschlagswasser erfordert ein „Abwasserbehandlungsbecken“ nicht, so dass das Wasserbecken in der 1. Änderung als Wasserfläche „Alter Auekanal“ festgesetzt wird.

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

### **Klima/Luft**

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

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

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

---

<sup>19</sup> vgl. <https://www.bremer-schweiz.de/themen/geestrandbaeche/schoenebecker-aue/>, abgerufen am 16.10.2018

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

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

### **Ortsbild- und Landschaftsbild, Erholungsfunktion**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Eingriffsvermeidung und -minderung**

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

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

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

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

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

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

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

### **Kompensationsbestimmungen (Ausgleich)**

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

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

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

Im Ursprungsbebauungsplan wurden folgende Kompensationsmaßnahmen festgesetzt:

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

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

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

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

Es sind artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen in Form von Ersatznistkästen für die Mehlschwalben im Plangebiet bzw. in der Umgebung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

### D 3.2 Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm

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

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

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

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

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

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

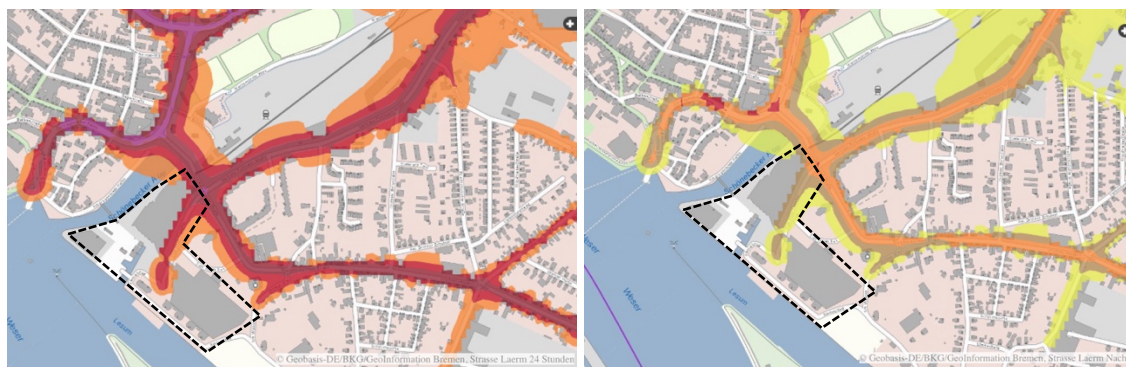


Abbildung 9: Lärmkarten für das Plangebiet mit Beurteilungspegel für 24 Stunden Verkehr und Verkehr Nacht (Quelle: Freie Hansestadt Bremen, 2018, <http://gdi1.geo.bremen.de/api/laerm>)

Im Rahmen der 1. Änderung soll das Wohnen aufgrund der Lärmimmissionen, die vom Straßenverkehrslärm ausgehen, in den Erdgeschossen entlang der Straßen ausgeschlossen werden. Im Norden des Plangebietes ist im Baufeld 1, das am nächsten am Kreuzungsbereich Friedrich-Klippert-Straße/Zum Alten Speicher liegt, eine Wohnnutzung nur zu einem geringen Anteil in den oberen Geschossen möglich, aber in der aktuellen städtebaulichen Realisierungskonzeption nicht vorgesehen. Zum Schutz der Wohnbevölkerung vor Lärmimmissionen werden die Lärmfestsetzungen aus der Verwaltungsvereinbarung Lärm, die zwischen dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz geschlossen worden ist, in die 1. Änderung übernommen

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

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

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

In den Teilgebieten MU 2 bis MU 6 des Urbanen Gebietes befindet sich derzeit keine Wohnbebauung. Diese Teilgebiete liegen in einem festgesetzten hochwassergefährdeten Gebiet gemäß der Hochwassergebietsverordnung Weser – Weser-HwGebV<sup>20</sup>. In der 1. Änderung wird in diesem Urbanen Teilgebieten das Wohnen aufgrund der Hochwasserschutzbelange und der städtebaulichen Belange in Verbindung mit dem Schutz des Ortsbildes und des Denkmalschutzes ausgeschlossen.

Im Teilgebiet MU 5 befindet sich der Verwaltungssitz der Fr. Lürssen-Werft GmbH & Co. KG. Für das Flurstück 330/39, auf dem sich der Verwaltungssitz befindet, ist zugunsten des Unternehmens eine Grunddienstbarkeit (Überwegungsrechte) eingetragen. Im Falle einer betrieblichen Ausnahmesituation hat das Unternehmen das Recht, das Flurstück für „Werftbetriebszwecke“ (u.a. zur Ausrüstung von Schiffen der Werft) zu nutzen. Grundlage hierfür ist eine vertragliche Vereinbarung aus dem Jahr 1994 zwischen der Stadt und der ELB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH bzw. der Lürssen Maritime Beteiligungen KG. Sollte der Fall einer betrieblichen Ausnahmesituation eintreten und das Flurstück doch zum Ausrüsten eines Schiffes genutzt werden, ist von einem seltenen Ereignis im Sinne des TA-Lärm auszugehen. Es wird davon ausgegangen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden und es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Nutzungen im Urbanen Gebiet kommen wird.

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

---

<sup>20</sup> Verordnung über hochwassergefährdete Gebiete im tidebeeinflussten Einzugsbereich der Weser, der Lesum und der Ochtum in der Stadtgemeinde Bremen (Hochwassergebietsverordnung Weser – Weser-HwGebV)

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich der Vegesacker Hafen, der als Sportboot- und Museumshafen betrieben wird. Durch Instandsetzungsarbeiten an den Schiffen oder durch Ein- und Auslaufen der Schiffe entstehen Lärmimmissionen. Für den Vegesacker Hafen besteht eine Hafenordnung, die für die Nutzer des Hafens zu berücksichtigen ist. Hinsichtlich des Auslaufens der Schiffe und der Instandhaltungsarbeiten sind u. a. folgende Regelungen einzuhalten<sup>21</sup>:

- Zur Verminderung der Lärm- und Geruchsbelästigung dürfen Schiffs- und Bootsmotoren grundsätzlich nur zum Ein- und Auslaufen respektive zum Manövrieren im Hafen benutzt werden. Das Manövrieren im Hafen ist auf das zum An- und Ablegen notwendige Maß zu beschränken. Notwendige Ausnahmen sind nur nach vorheriger Gestattung durch die Hafenmeisterin zulässig.
- Notwendige Arbeiten zur Instandhaltung und Reparatur an den Wasserfahrzeugen sind gestattet, sofern diese nur mit geringen Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen für die übrigen Hafennutzer und die Anwohner verbunden sind. Lärm-, staub- und geruchsintensive Arbeiten dürfen während der Ruhezeiten, insbesondere zwischen 22:00 Uhr und 07:00 Uhr, nicht ausgeführt werden.

Aufgrund der Unregelmäßigkeit der Instandhaltungsarbeiten und der einzuhaltenden Regelungen der Hafenordnung ist davon auszugehen, dass die nach einschlägiger Gesetzgebung zu Grunde legenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden und es somit nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Nutzungen im festgesetzten Urbanen Gebiet kommen wird.

Des Weiteren finden am Hafenbecken auch Veranstaltungen (wie z.B. das Vegesacker Hafenfest) statt. Diese Veranstaltungen sind als seltene Ereignisse zu bewerten, bei denen höhere Immissionsrichtwerte geltend zu machen sind. Des Weiteren weisen die Veranstaltung eine Standortgebundenheit sowie eine soziale Adäquanz und Akzeptanz im Sinne der Ziffer 4.4 der Freizeitlärmrichtlinie der LAI auf, die in Ermangelung einer eigenen Richtlinie in Bremen als Orientierung herangezogen wird.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass aufgrund der geringen Häufigkeit dieser Veranstaltungen keine erheblichen Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Nutzungen zu erwarten sind.

### **D 3.3 Auswirkungen durch Altlasten**

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

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

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

---

<sup>21</sup> Hafenordnung, Vegesacker Hafen, Wirtschaftsförderung Bremen GmbH, 2011, abgerufen auf der Internetseite: [https://www.charterkontor-vegesack.de/images/Hafenordnung\\_Vegesack\\_2016.pdf](https://www.charterkontor-vegesack.de/images/Hafenordnung_Vegesack_2016.pdf)

### **D 3.4 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

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

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

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

In Abwägung der denkmalschutzrechtlichen Belange und in Abstimmung zwischen dem Landesamt für Denkmalpflege und den Architekten des Siegerentwurfs sowie den Projektentwicklern wurde eine Drehung des Baukörpers nach Nordwesten vereinbart. Dadurch soll die Silhouette des alten Speichers möglichst frei erkennbar bleiben. Als besonders wichtig wurde dabei die Perspektive aus Alt-Vegesack bewertet. Um die Silhouette des Speichers in dieser Blickrichtung lesbar zu machen, soll im Hintergrund des Speichers nur ein schmaler Bereich des Packhauses sichtbar sein. Die Grundrissfläche des Baufeldes MU 1.6 wurde daher derart angepasst, dass die Giebelseite des „Packhauses“ neben dem Speicher erscheint. Auf diese Weise soll die Wahrnehmbarkeit und Wirkung des Denkmals gestärkt werden und gleichzeitig die städtebauliche Dominante des Packhauses im Rahmen des Siegerentwurfs erhalten bleiben.

### **D 3.5 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern**

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

### **D 3.6 Auswirkungen durch Unfälle und Katastrophen**

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

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

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

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

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

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

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

#### **D 5 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung**

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

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde eine schalltechnische Stellungnahme erstellt.

#### **D 6 Maßnahmen zur Überwachung**

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

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

#### **D 7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes**

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

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut und versiegelt. Die 1. Änderung übernimmt die Versiegelungsquote aus der Ursprungsbebauungsplanung, um in einem sehr städtisch geprägten Bereich ein Nutzungsgemischtes Quartier entwickeln und das vorhandenen Innenentwicklungspotential bestmöglich nutzen zu können. Die 1. Änderung hat keine erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Ein Eingriff im Sinne



des 1a Abs. 3 BauGB findet durch die 1. Änderung nicht statt. Es ist kein Kompensationsbedarf festzustellen.

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

## **D 8    Verwendete Literatur**

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

## **E       Finanzielle Auswirkungen/Gender-Prüfung**

### Kosten der technischen Infrastruktur

Zum jetzigen Zeitpunkt können noch keine genauen Kostenangaben genannt werden. Es sind jedoch bereits notwendige Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu erkennen. Der Betrachtungsraum bezieht sich dabei auch auf flankierende Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches.

Die genauen Kosten und Kostenanteile werden nach Fertigstellung der nachfolgenden Verkehrsplanung bzw. der Maßnahmen für den Hochwasserschutz (Planfeststellungsverfahren) ermittelt. Die Kostenübernahmen zwischen Projektentwicklerin / Eigentümerin und Stadtgemeinde werden in folgenden Vertragswerken verbindlich vereinbart und gesichert:

- einem städtebaulichen Vertrag, vertreten durch das Bauamt Bremen-Nord
- einem Infrastrukturvertrag, vertreten durch das Amt für Straßen und Verkehr
- einem Erschließungsvertrag, vertreten durch die Wirtschaftsförderung Bremen

Folgende Bereiche sind dabei zu identifizieren:

- Öffentliche Straße „Zum Alten Speicher“

Die Projektentwicklerin übernimmt die Kosten für die Erschließungs- und Umbaumaßnahmen innerhalb der Straße „Zum Alten Speicher“, die aus der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 resultieren. Hierzu gehören insbesondere die siedlungswasserwirtschaftlichen Maßnahmen, evtl. Umlegungen sonstiger Unterfluranlagen sowie die veränderte Verkehrsführung aufgrund der Anbindung der privaten Erschließungsstraße des neuen Stadtquartieres an die öffentlich geplanten Verkehrsflächen. Kostentechnisch unberücksichtigt bleibt eine Aufnahme der Fahrrad-Premiumroute in der Straßenbauplanung sowie deren Umsetzung. Auch steht das öffentliche Vorhaben zur Einrichtung einer Fahrradpremiumroute nicht im direkten Zusammenhang mit den sogenannten flankierenden Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218.

Die Details werden vertraglich zwischen der Projektentwicklerin bzw. der Eigentümerin und der Wirtschaftsförderung Bremen als zuständiger Unterhaltungsträger verbindlich geregelt. Nach Fertigstellung der Anlagen sollen die öffentlichen Flächen in den Zuständigkeitsbereich des Amtes für Straßen und Verkehr übergeben und anschließend gewidmet werden.

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

Die Projektentwicklerin / Eigentümerin übernimmt die Kosten der notwendigen Umbau- bzw. Anpassungsmaßnahmen, die aus der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 resultieren. Hierzu gehören insbesondere die Maßnahmen zur Herstellung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte sowie die Herstellung der Parkplätze für mehrere Einsatzfahrzeuge der Polizei. Die planerische Grundlage bildet das Verkehrsgutachten. Die Details werden in einem Infrastrukturvertrag zwischen der Projektentwicklerin / Eigentümerin und dem Amt für Straßen und Verkehr verbindlich geregelt. Die entsprechenden Ausbaugrenzen sind noch nicht abschließend definiert.

#### Kosten für den Hochwasserschutz

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

Kostenübernahmen der Projektentwicklerin / Eigentümerin sind im Bereich der öffentlichen Flächen außendeichs der HWS-Wand vereinbart.

Die Projektentwicklerin / Eigentümerin übernimmt die Kosten für die Herstellung, Instandhaltung und Unterhaltung der vorgestellten Treppen- und Rampenanlagen sowie für die gestalterische Aufwertung der HWS-Wand. Die Details werden im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.

#### Gender-Prüfung

Die städtebauliche Neuordnung des Areals und die Entwicklung eines nutzungsgemischten Quartieres richtet sich gleichermaßen an Frauen und Männer. Durch die Planänderung sind keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

Bremen,

Bauamt Bremen Nord

**Anlage 1 – am 02.05.2019 beschlossene Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange mit Behandlungsvorschlägen**

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

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

Lfd. Nr.	TÖB (Eingangsdatum)	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Die Deputation hat wie folgt Stellung genommen:	Die Deputation hat empfohlen:
1.	Landesamt für Denkmalpflege, (v. 20.02.2019)	Sehr geehrte Damen und Herren, der im Plangebiet befindliche „Alte Speicher“ und die Schulschiff Deutschland sind eingetragene Kulturdenkmale nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 des bremischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG v. 2018) und unterliegen somit den Schutzvorschriften dieses Gesetzes. Gem. §1 des DSchG haben Denkmalpflege und Denkmalschutz die Aufgabe darauf hinzuwirken, dass Kulturdenkmäler in die städtebauliche Entwicklung, die Raumordnung und die Landespflege einbezogen werden.	Der unter Denkmalschutz stehende Alte Speicher wurde in der 1. Änderung nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung mit einer entsprechenden Signatur versehen. Das Schulschiff Deutschland befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung.	<b>Kenntnisnahme.</b>
		Auf der vorgenannten Grundlage nehmen wir zur vorliegenden 1. Änderung des B-Planentwurf 1218 (Stand 16.01.2019) nachfolgend ablehnend Stellung: Für das Baufeld MU 1.6 wird im vorliegenden B-Planentwurf ein XI-geschossiges Gebäude mit einer Höhe von max. 28,50 ü NN festgesetzt. Somit könnte in direkter Nachbarschaft zu den Denkmälern und am Ende der wichtigsten Sichtachse zwischen Alt-Vegesack, Hafenbrücke, Alter Speicher ein Hochhaus entstehen, dass so bereits zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Denkmals führen würde. Einer Festsetzung von 28,50m ü NN kann daher vom Landesamt für Denkmalpflege nicht zugestimmt werden.	Im Rahmen des vorausgelaufenen städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens wurde der Siegerentwurf, der der vorliegenden Bauleitplanung zugrunde liegt, fachlich qualifiziert und mit wenigen Überarbeitungshinweisen von einer Fachjury einstimmig zur weiteren Umsetzung empfohlen. Für das zunächst geplante 11-geschossige Gebäude im Bereich des MU 1.6 (sog. „Packhaus“) formulierte die Jury Bearbeitungshinweise zur Überprüfung der Proportion sowie der Höhenentwicklung. Die nachfolgende intensive diesbezgl. Prüfung des gesamten neuen Stadtquartiers mit Berücksichtigung der städtebaulichen Bezüge, seines näheren räumlichen Kontextes sowie der wirtschaftlichen Aspekte für das Gesamtprojekt, hat im Ergebnis zur Folge, dass die Geschossigkeit des Packhauses (MU 1.6) auf 9 Geschosse reduziert werden soll (siehe <b>Anlage 1</b> der Abwägung). Das städtebauliche Konzept wurde in dieser Weiterentwicklung deutlicher formuliert. Eine städtebauliche Dominante als Auftakt (MU 1.1 bis 6 Geschosse) sowie ein weiterer mittiger Hochpunkt im neuen Stadtquartier (MU 1.6 bis 9 Geschosse) ggü. den übrigen Gebäuden mit 3 – 4 Geschossen (MU 1.2 – 1.5) bilden eine bewegte Silhouette, die mit ihren Höhenversprüngen, fortgesetzt auch innerhalb der einzelnen Gebäuden,	<b>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Geschossigkeit im MU 1.6 wird auf 9 Vollgeschosse reduziert.</b>

Lfd. Nr.	TÖB (Eingangsdatum)	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Die Deputation hat wie folgt Stellung genommen:	Die Deputation hat empfohlen:
			<p>die Vielfalt des neuen urbanen Quartiers nach außen verdeutlicht. Der städtische Bereich am Hafen Vegesack war bereits ab dem 19. Jhd. durch eine solche heterogene Höhenlinie geprägt, die somit im Siegerentwurf mit heutigen architektonischen Mitteln weiterentwickelt wird. Derzeit dominieren das Einkaufszentrum sowie die Grohner Düne die Stadtsilhouette. Mit dem neuen Stadtquartier, auch in seiner differenzierten Höhenentwicklung, zeigt sich eine moderne urbane Entwicklung, die die historischen Proportionen zitiert, ohne diese nachzubauen.</p> <p>Zum städtebaulichen Hochpunkt des sog. „Packhauses“ wird ggü. dem denkmalgeschützten Speicher durch das vorgelagerte, und ebenfalls höherliegende 2-geschossig geplante sog. „Loggerhaus“ vermittelt. Der alte Speicher selbst, der über weite Teile seiner Bestandszeit als Funktionsgebäude eingebaut und kaum wahrnehmbar war, bleibt weiterhin freigestellt und bekommt im Vergleich zu der als denkmalverträglich erachteten städtebaulichen Figur des bisherigen Havenhöövts einen ihn umgebenden, raumbildenden Rahmen aus den giebelständigen neuen Quartiershäusern, deren Fassadengestaltung aus den historischen Backsteinbauten und der alten Hafenmauer abgeleitet wurde. Der freistehende alte Speicher mit vorgelagerter großer Platzfläche markiert somit den Abschluss bzw. den Beginn der Maritimen Meile, die sich über die Hafnbrücke nach Alt Vegesack fortsetzt. Die quartiersinterne Erschließung des neuen Stadtquartiers führt auf den denkmalgeschützten Speicher zu, formuliert aber bewußt keine dem Stadtgrundriss Vegesacks fremde Axialität ein. Die Sichtbeziehung entlang der Straße „Zum Alten Speicher“ bildet dementsprechend einen weiteren Ausblick nach historischem Vorbild auf das Schulschiff Deutschland. Insgesamt ergibt sich daraus ein respektvoller Umgang mit dem denkmalgeschützten Bestandsgebäude sowie der Umgebung, die durch die Höhenentwicklung der neugeplanten Gebäude nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Um insbesondere die Qualität der Architektur des „Packhauses“ zu sichern, wird im städtebaulichen Vertrag mit der Eigentümerin vereinbart, dass die weiterführende Hochbauplanung mit einem Gestaltungsgremium abzustimmen ist.</p> <p>Die Begründung wird bzgl. dieser konzeptionellen Weiterentwicklung und Erläuterung ergänzt.</p>	

Lfd. Nr.	TÖB (Eingangsdatum)	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Die Deputation hat wie folgt Stellung genommen:	Die Deputation hat empfohlen:
		<p>Darüber hinaus muss der vorliegenden B-Planentwurf abgelehnt werde, da offensichtlich falsche Angaben zu den Höhen gemacht wurden. Auf Nachfrage durch das Landesamt für Denkmalpflege beim Bauamt Bremen Nord und den planenden Architekten sollen die Festsetzungen für die Gebäudehöchstmaße im Nachhinein angepasst bzw. erhöht werden. Dann würde sich nämlich eine Gebäudehöhen von über 40 m ü NN ergeben. Da den Trägern öffentlicher Belange falsche Angaben als Grundlage ihrer Beurteilung gemacht wurden, vertreten wir die Auffassung, dass das ganze Verfahren fehlerhaft ist und somit aufgehoben werden muss.</p>	<p>Tatsächlich ist in den Unterlagen für die Behördenbeteiligung eine Differenz zwischen der Geschossigkeit und der Angabe der zulässigen Gebäudehöhe festzustellen. Diese fehlerhafte Höhenangabe wird korrigiert. Es wird ein Bezugspunkt in der Straße „Zum Alten Speicher“ eingemessen, auf den sich alle Festsetzungen zu den Gebäudehöhen im gesamten Geltungsbereich beziehen. Die Gebäudehöhen werden damit entgegen dem Ursprungsplan nicht mehr auf die NN-Höhe, deren 0-Punkt durchschnittlich ca. 7m unterhalb des Projektgeländes liegt, sondern besser nachvollziehbar auf die öffentliche Straße bezogen.</p> <p>Entgegen der Einschätzung der Landesamtes ist das Bauleitplanverfahren damit nicht fehlerhaft. Die Beteiligungsschritte nach BauGB dienen ja der Ermittlung bzw. Korrektur von Unstimmigkeiten und Fehlern.</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p>
2.	Landkreis Osterholz (v. 20.02.2019)	Belange der Raumordnung Die vorliegende „Auswirkungsanalyse für die Umstrukt-		<b>Kenntnisnahme.</b>

Lfd. Nr.	TÖB (Eingangsdatum)	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Die Deputation hat wie folgt Stellung genommen:	Die Deputation hat empfohlen:												
		<p>rierung des Einkaufscenters Haven Höovt“ kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Umstrukturierung des Einkaufscenters im Mittelzentrum Osterholz-Scharmbeck Umsatzumverteilungen in einer Größenordnung von ca. 10 % oder mehr induziert werden können, ab der wesentliche Beeinträchtigungen in aller Regel zu erwarten sind. Hierbei handelt es sich um folgende Sortimentsbereiche:</p> <table border="1" data-bbox="412 528 1093 807"> <thead> <tr> <th data-bbox="412 528 719 592">Sortimentsbereich</th> <th data-bbox="719 528 1025 592">Lage</th> <th data-bbox="1025 528 1093 592">Umsatz (Prozent)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="412 592 719 655">Bücher</td> <td data-bbox="719 592 1025 655">Osterholz-Scharmbeck (Zentraler Versorgungsbereich)</td> <td data-bbox="1025 592 1093 655"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="412 655 719 719">Zooartikel</td> <td data-bbox="719 655 1025 719">Osterholz-Scharmbeck (Ergänzungsstandort Meyerhoff)</td> <td data-bbox="1025 655 1093 719"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="412 719 719 807">Elektronik</td> <td data-bbox="719 719 1025 807">Osterholz-Scharmbeck (Ergänzungsstandort Pumpelberg)</td> <td data-bbox="1025 719 1093 807"></td> </tr> </tbody> </table>	Sortimentsbereich	Lage	Umsatz (Prozent)	Bücher	Osterholz-Scharmbeck (Zentraler Versorgungsbereich)		Zooartikel	Osterholz-Scharmbeck (Ergänzungsstandort Meyerhoff)		Elektronik	Osterholz-Scharmbeck (Ergänzungsstandort Pumpelberg)			
Sortimentsbereich	Lage	Umsatz (Prozent)														
Bücher	Osterholz-Scharmbeck (Zentraler Versorgungsbereich)															
Zooartikel	Osterholz-Scharmbeck (Ergänzungsstandort Meyerhoff)															
Elektronik	Osterholz-Scharmbeck (Ergänzungsstandort Pumpelberg)															
		<p>Vor diesem Hintergrund rege ich an, für die Sortimentsbereiche Bücher und Zooartikel den vom Gutachter empfohlenen Verkaufsflächenbegrenzungen zu folgen (Auswirkungsanalyse..., S. 144).</p>	<p>Die von der Auswirkungsanalyse empfohlene Verkaufsflächenbegrenzung für die Sortimentsbereiche Bücher und Zooartikel wird textlich in der 1. Änderung festgesetzt.</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p>												
		<p>Darüber hinaus rege ich an, die Verkaufsflächen für den Sortimentsbereich Elektronik auf eine Umsatzumverteilungsquote von deutlich unter 10 % zu reduzieren, um schädliche Auswirkungen auf den Standort Pumpelberg in Osterholz-Scharmbeck zu vermeiden.</p>	<p>Hinsichtlich dieser Stellungnahme wurden die Gutachter mit der Abgabe einer diesbzgl. Einschätzung beauftragt, die, wie folgt, lautet:</p> <p>Bei dem Standort Am Pumpelberg handelt es sich um einen Ergänzungsstandort für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel. Das Sortiment Elektronik ist als zentrenrelevant eingestuft worden, wodurch die Umsatzumverteilungen für diese Lage keine städtebauliche Relevanz, aufweisen. Angesichts der Angebotsstrukturen in Osterholz-Scharmbeck verfügt der Ergänzungsstandort Pumpelberg im Sortiment Elektronik über eine versorgungstrukturelle Bedeutung für die Kommune. In diesem Zusammenhang werden die Umsatzumverteilungen im Folgenden tiefergehend gewürdigt (Wahrung der Versorgung der Bevölkerung als Mittelzentrum):</p>	<p><b>Der Anregung wird <u>nicht</u> gefolgt.</b></p>												

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

Lfd. Nr.	TÖB (Eingangsdatum)	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Die Deputation hat wie folgt Stellung genommen:	Die Deputation hat empfohlen:
			<p>Pumpelberg in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind demnach nicht zu erwarten. Ein Funktionsverlust des Standortes (toom-Baumarkt als einziger Anbieter mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment) ist dementsprechend nicht zu erwarten. Hierbei wird ausdrücklich betont, dass es sich bei dem Ergänzungsstandort um keinen Positivstandort für zentrenrelevante Sortimente handelt.</p>	
		<p>Der o.g. Bebauungsplanentwurf enthält aktuell noch keine Festsetzungen sortimentsbezogener Obergrenzen für spezifische Sortimente. Ich bitte daher um erneute Beteiligung, wenn die o.g. Planung entsprechend überarbeitet wurde.</p>	<p>Die Empfehlungen der Auswirkungsanalyse zur Verkaufsflächenbegrenzung für die Sortimentsbereiche werden als textliche Festsetzungen aufgenommen. Der Landkreis Osterholz wird im Rahmen der parallel zur öffentlichen Auslegung stattfindenden, erneuten Behördenbeteiligung informiert und es wird ihm die Gelegenheit zur erneuten Abgabe einer Stellungnahme ermöglicht.</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p>
<p>3</p>	<p>Architektenkammer der Freien Hansestadt Bremen (v. 21.02.2019)</p>	<p>Seitens der Architektenkammer Bremen wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme zum o. a. Planverfahren abgegeben:</p> <p>Die Festsetzungen in der 1. Änderung des B-Plans 1218 setzen das Wettbewerbsergebnis fest, das auf der Grundlage eines nach einem nach RPW Richtlinien durchgeführten kooperativen Planverfahren von Wirth Architekten, Bremen, gewonnen wurde.</p> <p>Die Kerngebietsfestsetzungen im ursprünglichen B-Plan werden in ein Sondergebiet überführt, mit dem Ziel, die zulässigen Einzelhandelsnutzungen im Rahmen der maximalen Verkaufsflächenobergrenze von 11.500 m2 im Hinblick auf die Sortimentsfestsetzung zielgerichteter steuern zu können. Die bisherige Verkaufsflächenobergrenze aus dem ursprünglichen Bebauungsplan wird hierbei nicht überschritten.</p> <p>Die Begründung für zulässige kleinteilige Verkaufsflächen in den Erdgeschossbereichen des MU ist schlüssig und ergänzt das großflächige Angebot im Einkaufszentrum.</p> <p>Die kleinteilige Gliederung der urbanen Gebiete und die differenzierten Festsetzungen zu Nutzungen, Geschossigkeiten und Baugrenzen bilden zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung eine gute Grundlage für eine qualitätsvolle Quartiersentwicklung an diesem hervorragenden Standort am Vegesacker Hafen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p><b>Kenntnisnahme.</b></p>



Lfd. Nr.	TÖB (Eingangsdatum)	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Die Deputation hat wie folgt Stellung genommen:	Die Deputation hat empfohlen:
		<p>Mit den Festsetzungen im MU 2 wird das denkmalgeschützte Gebäude und eine 4- geschossige Erweiterungsfläche dargestellt. Diese Festsetzungen waren bereits Gegenstand des ursprünglichen Bebauungsplans 1218. Die Idee hierbei war derzeit ein Erschließungsgebäude für den alten Speicher zu schaffen. Dies ist letztlich mit der Erstellung des seitlichen, gläsernen Erschließungsbauwerkes planerisch überholt. Seitens der Architektenkammer wird angeregt, die erweiterte Baufläche nicht im Bebauungsplan zu übernehmen um damit eine Freistellung des Denkmals zu erreichen und dadurch dessen besondere geschichtliche Bedeutung weiter herauszustellen.</p>	<p>Der Alte Speicher befindet sich in einem hochwassergefährdetem Gebiet, das durch das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für festgelegte Überschwemmungsgebiete geregelt wird. Nach § 78 WHG ist die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 BauGB im Überschwemmungsgebiet grundsätzlich untersagt und nur ausnahmsweise und nur in hochwassergeangepasster Bauweise in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde möglich. Vor diesem Hintergrund und keinem zwingenden Bedarf zur Erweiterung bzw. Ergänzung des Alten Speichers sollen die Baufenster im Bebauungsplanentwurf innerhalb des Überschwemmungsbereiches auf die Bestandsbebauung zurückgenommen werden. Im Falle des MU 2 kann somit zukünftig kein Gebäude neben dem Alten Speicher entstehen.</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p>
		<p>Des Weiteren erschließt sich der Architektenkammer nicht die Festsetzung im MU 1.6 zur Geschossigkeit.</p> <p>Zitat S. 7 der Begründung:</p> <p>„Der Siegerentwurf sieht eine kleinteilige Bebauung vor, die sich in ihrer städtebaulichen Struktur und Maßstäblichkeit an der historischen Bebauungsstruktur der Vegesacker Ortsmitte orientiert. In der Architektursprache finden sich Anlehnungen an die Geschichte des Ortes als Werft- und Industriestandort, der von zahlreichen Fabrikgebäuden geprägt war. Der Wettbewerbsentwurf, der im weiteren Verfahren eine Weiterentwicklung erfährt, dient als Grundlage für die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 im Bauteil B.“</p> <p>Entgegen dem Wettbewerbsergebnis lässt sich dennoch ein 11-geschossiger Baukörper aus der Maßstäblichkeit der historischen Bebauung aus Sicht der Architektenkammer an dieser Stelle nicht ableiten. Diese städtebauliche Dominante findet keinen Bezug zu dem historischen und neuen Quartier, es sei denn, dass in der städtebaulichen Betrachtung die in den 70er Jahren von der Neuen Heimat errichteten Wohngebäude „Grohner Düne“ mit einbezogen werden und als stadträumliche Figur gestärkt werden soll.</p> <p>In Bezug auf das denkmalgeschützte alte Speichergebäude und das maritime Denkmal des Schulschiffs Deutschland ist eine Höhenbegrenzung auf die festgesetzte maximale 4- Geschossigkeit in den angrenzenden MU Gebieten an diesem Standort</p>	<p>Im Rahmen des vorausgelaufenen, städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens wurde der Siegerentwurf, der der vorliegenden Bauleitplanung zugrunde liegt, fachlich qualifiziert und mit wenigen Überarbeitungshinweisen von einer Fachjury einstimmig zur weiteren Umsetzung empfohlen. Für das zunächst geplante 11-geschossige Gebäude im Bereich des MU 1.6 formulierte die Jury Bearbeitungshinweise zur Überprüfung der Proportion sowie der Höhenentwicklung. Die nachfolgende intensive diesbezgl. Prüfung des gesamten neuen Stadtquartiers mit Berücksichtigung der städtebaulichen Bezüge, seines näheren räumlichen Kontextes sowie der wirtschaftlichen Aspekte für das Gesamtprojekt, hat im Ergebnis zur Folge, dass die Geschossigkeit des Packhauses (MU 1.6) auf 9 Geschosse reduziert werden soll (siehe <b>Anlage 1</b> der Abwägung).</p> <p>Das städtebauliche Konzept wurde in dieser Weiterentwicklung deutli-</p>	<p><b>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Geschossigkeit im MU 1.6 wird auf 9 Vollgeschosse reduziert.</b></p>

Lfd. Nr.	TÖB (Eingangsdatum)	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Die Deputation hat wie folgt Stellung genommen:	Die Deputation hat empfohlen:
		dringend geboten.	<p>cher formuliert. Eine städtebauliche Domi-nante als Auftakt (MU 1.1 bis 6 Geschosse) sowie ein weiterer mittiger Hochpunkt im neuen Stadtquartier (MU 1.6 bis 9 Geschosse) ggü. den übrigen Gebäuden mit 3 – 4 Geschossen (MU 1.2 – 1.5) bilden eine bewegte Silhouette, die mit ihren Höhenversprüngen, fortgesetzt auch innerhalb der einzelnen Gebäuden, die Vielfalt des neuen urbanen Quartiers nach außen verdeutlicht. Der städtische Bereich am Hafen Vegesack war bereits ab dem 19. Jhd. durch eine solche heterogene Höhenlinien geprägt, die somit im Siegerentwurf mit heutigen archi-tektonischen Mitteln weiterentwickelt wird. Derzeit domi-nieren das Einkaufszentrum sowie die Grohner Düne die Stadtsilhouette. Mit dem neuen Stadtquartier, auch in seiner differenzierten Höhenentwicklung, zeigt sich eine moderne urbane Entwicklung, die die historischen Proportionen zitiert, ohne diese nachzubauen.</p> <p>Zum städtebaulichen Hochpunkt des sog. „Packhauses“ wird ggü. dem denkmalgeschützten Speicher durch das vorgelagerte, und ebenfalls höherliegende 2-geschossig geplante sog. „Loggerhaus“ vermittelt. Der alte Speicher selbst, der über weite Teile seiner Bestandszeit als Funktionsgebäude eingebaut und kaum wahrnehmbar war, bleibt weiterhin freigestellt und bekommt im Vergleich zur als denkmalverträglich erachteten städtebaulichen Figur des bisherigen Havenhöövten einen ihn umgebenden, raumbildenden Rahmen aus den giebelständigen neuen Quartiershäusern, deren Fassadengestaltung aus den historischen Backsteinbauten und der alten Hafenmauer abgeleitet wurde. Der freistehende alte Speicher mit vorge-lagerter großer Platzfläche markiert somit den Abschluss bzw. den Beginn der Maritimen Meile, die sich über die Hafenbrücke nach Alt Vegesack fortsetzt. Die quartiersinterne Erschließung des neuen Stadtquartiers führt auf den denkmalgeschützten Speicher zu, formuliert aber bewußt keine dem Stadtgrundriss Vegesacks fremde Axialität ein. Die Sichtbeziehung entlang der Straße „Zum Alten Speicher“ bildet dementsprechend einen weiteren Ausblick nach historischem Vorbild auf das Schulschiff Deutschland. Insgesamt ergibt sich daraus ein respektvoller Umgang mit dem denkmalgeschützten Bestandsgebäude sowie der Umgebung, die durch die Höhenentwicklung der neugeplanten Gebäude nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Um insbesondere die Qualität der Architektur des „Packhauses“ zu si-</p>	

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

Lfd. Nr.	TÖB (Eingangsdatum)	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Die Deputation hat wie folgt Stellung genommen:	Die Deputation hat empfohlen:
		<p>Wie Sie wissen, befindet sich im Plangebiet auch das Verwaltungsgebäude der Lürssen-Werft (MU 5). Das Schiffbauunternehmen besitzt Überwegungsrechte, die u.a. zur Ausrüstung von Schiffen der Werft dienen, die in Folge einer betrieblichen Ausnahmesituation an die Kaimauer im Bereich des Verwaltungssitzes verholt werden würden. Auch für diese gewerblich-industrielle Nutzung der Kaimauer existieren bestandsgeschützte Rechte. Aus unserer Sicht sollten daher beide Sachverhalte im Planentwurf belastbar berücksichtigt werden.</p>	<p>Diese Rechte werden durch die Bauleitplanung nicht berührt.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>
		<p>Im bisherigen Kerngebiet waren Wohnungen durchaus zulässig. Wir gehen davon aus, dass diese Möglichkeit im o.g'. MU 5- auch zukünftig gegeben sein wird und sich insofern die baurechtliche Situation nicht relevant verändert.</p>	<p>Die untere Wasserbehörde hat im Rahmen der Beteiligung darauf hingewiesen, dass das Wohnen in den Urbanen Gebieten MU 2 bis MU 6 ausgeschlossen werden muss. Diese Urbanen Gebiete befinden sich in einem hochwassergefährdeten Gebiet, das nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) als Überschwemmungsgebiet (ÜSG) gemäß 78, 78a und 78c festgesetzt ist. Nach § 78 Absatz 4 WHG ist die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des BauGB im Überschwemmungsgebiet grundsätzlich untersagt und nur ausnahmsweise sowie nur in hochwasserangepasster Bauweise in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde möglich. Auch wenn gem. § 78c Abs. 5 WHG die zuständige Behörde ausnahmsweise die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall unter bestimmten Bedingungen genehmigen kann, muss eine diesbezügliche Wohnnutzung in der vorliegende Planung ausgeschlossen werden, da aufgrund der Gefährdung menschlicher Gesundheit sowie erheblicher Sachwerte die Anforderungen an ein hochwasserangepasstes Bauen sehr hoch sind und diese hier nicht umgesetzt werden können. Eine Mindestanforderung an eine Wohnnutzung sind sichere Wegeverbindungen für Rettungsfahrzeuge u.ä. und als Fluchtweg für Anwohner auf entsprechend überflutungssicheres Gebiet. Diese Voraussetzungen können aufgrund der Lage des MU 5 und den daraus resultierenden langen notwendigen Fluchtwegen über öffentliche Verkehrsflächen nicht umgesetzt werden.</p> <p>Derzeit wird in den Urbanen Gebieten MU 2 – MU 6 keine Wohnnutzungen ausgeübt. Diese wären, auch ohne die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218, entsprechend der obigen Ausführungen insofern auch nicht genehmigungsfähig gewesen.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>

Lfd. Nr.	TÖB (Eingangsdatum)	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Die Deputation hat wie folgt Stellung genommen:	Die Deputation hat empfohlen:
			<p>Allgemein zulässig sind im Kerngebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Der Ursprungsbebauungsplan 1218 trifft zur Zulässigkeit von sonstigen Wohnungen als Ausnahme im Kerngebiet keine Festsetzungen. Eine solche Festsetzung war auch nicht gewollt, da das Wohnen im Kerngebiet nicht Zielsetzung des Ursprungsbebauungsplanes war. Dies erschließt sich aus der Begründung zum Bebauungsplan. Es finden sich im Bebauungsplan 1218 auch keine Festsetzungen im Sinne des § Abs. 4 BauNVO, wonach das Wohnen oberhalb von bestimmten Geschossen zulässig ist.</p>	
		<p>Im Teilgebiet MU 1.6 ist angabegemäß ein Wohngebäude mit bis zu 11 Geschossen zulässig. Dieses solitäre Gebäude benötigt u. E. eine überzeugende städtebauliche Begründung, die wir im Planentwurf allerdings ebenso wenig finden wie ein Verschattungsgutachten, wie es beispielsweise für das Neubaurvorhaben der Fa. Emigholz in Utbremen (V+E-Plan 139) vorgelegt wurde;</p> <p>Wir bitten um umfängliche Berücksichtigung unserer Anmerkungen.</p>	<p>Im Rahmen des vorausgelaufenen städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens wurde der Siegerentwurf, der der vorliegenden Bauleitplanung zugrunde liegt, fachlich qualifiziert und mit wenigen Überarbeitungshinweisen von einer Fachjury einstimmig zur weiteren Umsetzung empfohlen. Für das zunächst geplante 11-geschossige Gebäude im Bereich des MU 1.6 formulierte die Jury Bearbeitungshinweise zur Überprüfung der Proportion sowie der Höhenentwicklung. Die nachfolgende intensive diesbezgl. Prüfung des gesamten neuen Stadtquartiers mit Berücksichtigung der städtebaulichen Bezüge, seines näheren räumlichen Kontextes sowie der wirtschaftlichen Aspekte für das Gesamtprojekt, hat im Ergebnis zur Folge, dass die Geschossigkeit des Packhauses (MU 1.6) auf 9 Geschosse reduziert werden soll (siehe <b>Anlage 1</b> der Abwägung).</p> <p>Das städtebauliche Konzept wurde in dieser Weiterentwicklung deutlicher formuliert. Eine städtebauliche Dominante als Auftakt (MU 1.1 bis 6 Geschosse) sowie ein weiterer mittiger Hochpunkt im neuen Stadtquartier (MU 1.6 bis 9 Geschosse) ggü. den übrigen Gebäuden mit 3 – 4 Geschossen (MU 1.2 – 1.5) bilden eine bewegte Silhouette, die mit ihren Höhenversprüngen, fortgesetzt auch innerhalb der einzelnen Gebäuden, die Vielfalt des neuen urbanen Quartiers nach außen verdeutlicht. Der städtische Bereich am Hafen Vegesack war bereits ab dem 19. Jhd. durch eine solche heterogene Höhenlinien geprägt, die somit im Siegerentwurf mit heutigen architektonischen Mitteln weiterentwickelt wird. Derzeit dominieren das Einkaufszentrum sowie die Grohner Düne die Stadtsilhouette. Mit dem neuen Stadtquartier, auch in seiner differenzierten Höhenentwicklung, zeigt sich eine moderne urbane Entwicklung, die</p>	<p><b>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Geschossigkeit im MU 1.6 wird auf 9 Vollgeschosse reduziert.</b></p>

Lfd. Nr.	TÖB (Eingangsdatum)	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Die Deputation hat wie folgt Stellung genommen:	Die Deputation hat empfohlen:
			<p>die historischen Proportionen zitiert, ohne diese nachzubauen. Die Begründung wird bzgl. dieser Weiterentwicklung ergänzt.</p> <p>Um insbesondere die Qualität der Architektur des „Pack-hauses“ zu sichern, wird im städtebaulichen Vertrag mit der Eigentümerin vereinbart, dass die weiterführende Hochbauplanung im Gestaltungsgremium abzustimmen ist.</p> <p>Deutlich wird mit diesem Vorhaben auch das Ziel einer weiteren Urbanisierung des Bremen Nordens unter Beachtung der identitätsprägenden Spannung zwischen Naturraum und Stadt, die im Bremer Norden an vielen Stellen sichtbar ist. Dazu zählt eine verträgliche Verdichtung und städtische Qualifizierung der zentralen Ortsmitte, wie Vegesack dies am Hafen unbestritten ist, um einerseits städtische Angebote machen zu können und andererseits an geeigneten Orten, die Qualität des naturgeprägten Raumes stärken zu können.</p> <p>Von einem Verschattungsgutachten wird aus derzeitiger Sicht abgesehen, da in der näheren Umgebung des Packhauses, abgesehen vom neuen Stadtquartier selbst, keine sensiblen Nutzungen zu finden sind, die eine solche Untersuchung notwendig machen würden.</p>	
<p><b>Anlage 1a zur Abwägung:</b></p> <p><b>2 x skizzierte Ansichten (Blick aus der Hermann-Fortmann-Straße / Höhenvergleich sog. Packhaus mit Bahnhofsplatz 2)</b></p>				

**Anlage 3 – am 16.01.2020 beschlossene Behandlung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 1218 1. Änderung**

Erneute, eingeschränkte Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 05.09.2019, Fristablauf: 20.09.2019

Lfd. Nr.	TÖB (Eingangsdatum)	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Die Deputation hat wie folgt Stellung genommen:	Die Deputation hat empfohlen:
	Landesamt für Denkmalpflege (27.06.2019)	<p>die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat auf seiner Sitzung am 02.05.2019 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans 1218 1. Änderung, beschlossen.</p> <p>Es bestehen beim Landesamt für Denkmalpflege erhebliche Bedenken gegen den in der Auslegung befindlichen B-Plan 1218.</p> <p>Der vorgenannte Bebauungsplan betrifft ein Gebiet in Bremen - Vegesack zwischen Vegesacker Hafen, Friedrich Klippert Str., Zum Alten Speicher, Zum Alten Tief, Kantjespad und der Lesum. In diesem Bereich befinden sich die national bedeutsamen Denkmale „Alter Speicher“ (Lange Speicher) und die „Schulschiff Deutschland“, beides Objekte, die eine hohe Wirkung für ihr Umfeld entwickeln und jüngst mit Mitteln des Bundes saniert wurden. Als ein Planungsziel des B-Plans wurde zwar deshalb die Integration der historischen Elemente (Speicher, Bastion, Schulschiff und Hafen) benannt, nach Einschätzung des Landesamtes für Denkmalpflege aber wird dieses Ziel mit dem geplanten IX geschossigen Hochhaus in unmittelbarer Nähe zum Speicher und dem Schulschiff Deutschland, sowie in einer der wichtigsten Sichtachsen zwischen Alt-Vegesack, der Hafenerbrücke und dem Alten Speicher, deutlich verfehlt. Es wird vielmehr zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der Denkmale und der Stadtsilhouette führen. Ein respektvoller Umgang mit dem Stadtraum und dem Gebäude des „Alten Speichers“, wie er auch bereits von der Jury des städtebaulichen Planungswettbewerbes gefordert wurde, ist daher so nicht festzustellen.</p> <p>Des Weiteren wird vom Landesamt für Denkmalpflege nach wie vor kritisiert, dass es erhebliche Abweichungen in Bezug auf die max. zulässigen Gebäudehöhen zwischen dem B-Planentwurf mit . Stand vom 21.01.2019 und dem in Auslegung befindlichen B-Plan (Stand 01 .04.2019) gibt. Daraus folgt, dass der Öffentlichkeit</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entsprechend der Empfehlungen der Wettbewerbsjury und infolge der Bedenken des Landesamtes für Denkmalpflege wurde im Rahmen des bisherigen Bauleitplanverfahrens die ursprünglich im Siegerentwurf geplante Geschossigkeit des architektonischen Hochpunktes („Packhaus“ in MU 1.6) wiederholt geprüft und im Ergebnis im Rahmen des Verfahrens von 11 auf 9 Geschosse reduziert.</p> <p>In Berücksichtigung der fortbestehenden Bedenken und in Abstimmung zwischen dem Landesamt für Denkmalpflege und den Architekten des Siegerentwurfs sowie den Projektentwicklern wurde eine Drehung des Baukörpers nach Nordwesten vereinbart. Dadurch soll die Silhouette des alten Speichers möglichst frei erkennbar bleiben. Als besonders wichtig wurde dabei die Perspektive aus Alt-Vegesack bewertet. Um die Silhouette des Speichers in dieser Blickrichtung lesbarer zu machen, soll im Hintergrund des Speichers nur ein schmaler Bereich des Packhauses sichtbar sein. Die Grundrissfläche des Baufeldes MU 1.6 wurde daher derart angepasst, dass die Giebelseite des „Packhauses“ neben dem Speicher erscheint. Auf diese Weise soll die Wahrnehmbarkeit und Wirkung des Denkmals gestärkt werden und gleichzeitig die städtebauliche Dominante des Packhauses im Rahmen des Siegerentwurfs erhalten bleiben.</p> <p>Mit dem neugeschossigen Gebäude entsteht damit eine erneut veränderte Stadtsilhouette Vegesacks, die derzeit durch den Hochhauskomplex der Grohner Düne dominiert wird.</p> <p>Tatsächlich war in den Unterlagen zur Behördenbeteiligung eine Differenz zwischen der Geschossigkeit und der Angabe der zulässigen Gebäudehöhe festzustellen. Diese fehlerhafte Höhenangabe wurde bereits infolge dieses Verfahrensschrittes korrigiert. Um alle Höhenfestsetzungen miteinander vergleichen</p>	<p><b>Der Anregung dahingehend gefolgt, dass die überbaubare Grundstücksfläche mit der festgesetzten Neugeschossigkeit in Richtung Nordwesten gedreht wird.</b></p>

Lfd. Nr.	TÖB (Eingangsdatum)	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Die Deputation hat wie folgt Stellung genommen:	Die Deputation hat empfohlen:
		<p>bei der durchgeführten Einwohnerversammlung und den Trägern öffentlicher Belange, Planungen zur Stellungnahme vorlagen, die eine max. Gebäudehöhe von 21,50m über Geländeoberkante für das Hochhaus vorsahen. In dem nunmehr ausgelegten B-Plan ist aber eine max. Gebäudehöhe von 32,50m über Geländeoberkante zulässig. Dass die Anzahl der Geschosse von XI auf nunmehr IX reduziert wurde, ändert nichts daran, dass das Gebäude 11 m höher werden darf als bisher von allen Beteiligten angenommen worden ist. Das neue Hochhaus wird demnach den „Alten Speicher“ um ca. 17m überragen, steht zu dicht und in einer ungünstigen Blickbeziehung bzw. Blickachse. In Kenntnis der wirklich zu erwartenden Gebäudehöhen hätte es möglicherweise von den Trägern öffentlicher Belange andere Stellungnahmen gegeben als es nun der Fall ist. Vielleicht hätte dies auch zur Folge gehabt, dass der zuständige Beirat und andere Träger, sich die Bedenken des Landesamtes für Denkmalpflege angehört hätte und dann zu einer anderen Einschätzung gekommen wären.</p> <p>Das Landesamt für Denkmalpflege kritisiert nicht nur die Höhe des Hauses an dieser Stelle sondern besonders auch das Verfahren. Anfänglich stand für den Wettbewerb ein fünfgeschossiges Gebäude zur Rede, das dann auf elf Geschosse erhöht wurde, um später auf neun abgesenkt zu werden.</p> <p>Trotz unserer Kritik wurde nie der Versuch gemacht, mit uns ins Gespräch zu kommen, um einen Kompromiss zu finden, zu dem wir bereit wären.</p> <p>Stattdessen ist unsere kritische Stellungnahme im TÖB-Verfahren abgeschmettert worden mit dem Verweis, dass sich „ein respektvoller Umgang mit dem denkmalgeschützten Bestandsgebäude“ ergebe. Zu dieser Feststellung ist das Bauamt nicht berechtigt, denn die fachliche Feststellung, ob ein Vorhaben sich mit dem Kulturdenkmal (von nationaler Bedeutung) verträgt, kann nur die Denkmalfachbehörde treffen. Insofern ist die Abstimmung der Baudeputation auf der Grundlage einer falschen Abwägung getroffen worden. Auch die Abstimmung des Beirates fand ohne Anhörung des Landesamtes für Denkmalpflege statt, wir waren nicht geladen und konnten unsere Bedenken nicht vortragen und somit nicht einbringen.</p>	<p>zu können, wurde ein Bezugspunkt in der Straße „Zum Alten Speicher“ eingemessen, auf den sich alle Festsetzungen zu den Gebäudehöhen im gesamten Geltungsbereich beziehen. Die Gebäudehöhen werden damit entgegen dem Ursprungsplan nicht mehr auf die NN-Höhe, deren 0-Punkt durchschnittlich ca. 7m unterhalb des Projektgeländes liegt, sondern besser nachvollziehbar auf die öffentliche Straße bezogen. In den Unterlagen zur öffentlichen Auslegung sowie zur erneuten Behördenbeteiligung war dieser Fehler bereits korrigiert.</p> <p>Die beschriebene anfängliche 5-Geschossigkeit bezieht sich auf den Ausschreibungstext des Planungswettbewerbs, in dem die Kriterien der Entwurfsaufgabe für die teilnehmenden Architekten aufgeführt wurden, ohne dass sich diese bereits auf einzelne Gebäude bezogen hätten, da zu diesem Zeitpunkt natürlich noch kein Entwurf vorlag. Im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens wurde der Siegerentwurf, dessen Charakteristik sich u.a. in heterogenen Gebäudehöhen und Dachlandschaften ausdrückt und daher sowohl höhere als auch niedrigere Geschosshöhen als im Ausschreibungstext beschrieben aufweist, fachlich qualifiziert und mit einigen wenigen Überarbeitungshinweisen von einer Fachjury einstimmig zur weiteren Umsetzung empfohlen. Der Entwurf hat die Jury aufgrund seiner Auseinandersetzung mit der Geschichte, der Struktur des Ortes und seiner Umgebung sowie der baulichen Neuinterpretation überzeugt.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Wie bereits zuvor ausgeführt, wurde in Berücksichtigung der fortbestehenden Bedenken und in Abstimmung zwischen dem Landesamt für Denkmalpflege und den Architekten des Siegerentwurfs sowie den Projektentwicklern eine Drehung des Baukörpers nach Nordwesten vereinbart. Als besonders wichtig wurde dabei die Perspektive aus Alt-Vegesack bewertet. Um die Silhouette des Speichers in dieser Blickrichtung lesbarer zu machen, soll im Hintergrund des Speichers nur ein schmaler Bereich des Packhauses sichtbar sein. Die Grundrissfläche des Baufeldes MU 1.6 wurde daher derart angepasst, dass nur die Giebelseite des „Packhauses“ neben dem Speicher erscheint. Auf diese Weise</p>	



Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	TÖB (Eingangsdatum)	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Die Deputation hat wie folgt Stellung genommen:	Die Deputation hat empfohlen:
		<p>Wir schlagen vor, dass Beirat und Baudeputation folgenden Auflage formuliert, dass die Bedenken der Denkmalpflege ernst zu nehmen sind und für das Vorhaben ein Gespräch zur Suche eines Kompromisses geführt werden muss. Ein siebengeschossiges Gebäude an der geplanten Stelle hielten wir für gerade noch akzeptabel, oder es müsse für ein neugeschossiges Hochhaus ein leicht verschobener Standort gesucht werden. Im Übrigen halten wir den Entwurf als geeignet für die Neuentwicklung des Standortes.</p>	<p>soll die Wahrnehmbarkeit und Wirkung des Denkmals gestärkt werden und gleichzeitig die städtebauliche Dominante des Packhauses im Rahmen des Siegerentwurfs erhalten bleiben. In Abwägung der denkmalschutzrechtlichen mit den städtebaulichen Belangen soll die Geschossigkeit des Packhauses nicht weiter reduziert werden.</p> <p>Über die Abstimmung mit dem LafD hinaus verpflichten sich die Projektentwickler im Rahmen des städtebaulichen Vertrages die Architektur des „Packhauses“ im Gestaltungsgremium weiter zu qualifizieren. Diesem Gremium gehören auch Vertreter des LafD an, so dass die Belange des Denkmalschutzes auch in die Konkretisierung der Planung einfließen werden.</p>	
	<p>Handelskammer Bremen (10.07.2019)</p>	<p>die Handelskammer Bremen - IHK für Bremen und Bremerhaven kann der Änderung des Bebauungsplanes 1218 in wichtigen Details nicht zustimmen.</p> <p>Im Plangebiet MU 5 (Verwaltungsstandort der Lürssen-Werft) muss Wohnen ebenfalls möglich und als eine solche Option ausdrücklich positiv berücksichtigt werden. Ansonsten macht ja auch die Ausweisung eines Urbanen (Teil-)Gebietes an dieser Stelle keinen Sinn. In einem Urbanen Gebiet ist doch vom Gesetzgeber gerade der lässigere Nutzungsmix aus Gewerbe und Wohnen gewollt. In Ihrem Planentwurf hingegen wird mögliches Wohnen gleich wieder ausgehebelt.</p>	<p>Das festgesetzte Urbane Gebiet ist in seiner Gesamtheit zu betrachten. Es wurde in die Teilgebiete MU 1 – MU 6 gegliedert, um eine planerische Feinsteuerung hinsichtlich der Nutzungen sowie des Maßes der baulichen Nutzung vornehmen zu können und so den Zielsetzungen der 1. Änderung zu entsprechen.</p> <p>Zur weiteren Steuerung des Vorhabens besteht die Möglichkeit, das Urbane Gebiet hinsichtlich der zulässigen Nutzungen einer Feinsteuerung zu unterziehen und eine vertikale (innerhalb der Gebäude) und eine horizontale (innerhalb des Gebietes) Gliederung der Nutzungen vorzunehmen. Eine Steuerungsmöglichkeit ist vom Gesetzgeber explizit im Gesetzestext des 6a BauNVO mitberücksichtigt worden. So kann beispielsweise gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 4 festgesetzt werden, dass ein bestimmter Anteil der zulässigen Geschossflächen für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist. Des Weiteren ermöglicht der § 1 Abs. 5 BauNVO die horizontale Feinsteuerung. Eine Nutzungsmischung im Sinne des § 6a BauNVO wird im festgesetzten Urbanen Gebiet erreicht.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	TÖB (Eingangsdatum)	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Die Deputation hat wie folgt Stellung genommen:	Die Deputation hat empfohlen:
		<p>Der Ausschluss von Wohnen wird mit den Anforderungen des Hochwasserschutzes und den vermeintlich nicht sicheren Flucht- und Rettungswegen begründet. Diese Argumentation erscheint uns doch arg konstruiert zu sein. Sie findet in den hierzu bemühten Vorschriften keine Stütze. Vielmehr handelt es sich um eine Sonderfläche nach § 5 Weser-HwGebV, in der im Falle einer Planänderung auch Wohnnutzung ausgewiesen werden kann.</p> <p>Es kommt hinzu, dass Bremen sich auf Grund eines Kaufvertrages über das Gelände verpflichtet hat, für einen ausreichenden Hochwasserschutz Sorge zu tragen, was sich auch in der gegenwärtigen baulichen Gestaltung niederschlägt. Vor diesem Hintergrund darf doch etwa fehlender Hochwasserschutz nicht als Versagensargument für eine in Urbanen Gebieten üblicherweise zulässige (Wohn-)Nutzung dienen. Vielmehr bietet das Gewässerschutzrecht ausreichende Spielräume, damit die Stadtgemeinde Bremen ihre vertraglich übernommenen Verpflichtungen erfüllen und zugleich auf den Ausschluss von Wohnen im MU 5 verzichtet werden kann. Die Handelskammer fordert an dieser Stelle nachdrücklich eine Korrektur des vorliegenden Planentwurfes.</p> <p>Darüber hinaus regen wir an, im vorgenannten Teilgebiet MU 5 die zulässige Geschosshöhe ebenfalls auf 9 zu erhöhen - einschließlich Anpassung der Gebäudehöhen.</p>	<p>Nach Abstimmung mit den Fachämtern ist darüber hinaus davon auszugehen, dass ein Ausschluss der Wohnnutzung aufgrund der Belange des Hochwasserschutzes zu rechtfertigen ist, da sich die Gebiete MU 2 – MU 6 in einem hochwassergefährdeten Gebiet, das als solches durch die Hochwasserschutzgebietsverordnung Weser festgesetzt ist, befinden. Die Anforderungen an hochwasserangepasstes Bauen hinsichtlich einer Wohnnutzung im hochwassergefährdeten Gebiet (MU 2 – MU 6) aufgrund der Gefährdung menschlicher Gesundheit sowie erheblicher Sachwerte sind besonders hoch. Die Mindestanforderung an eine Wohnnutzung sind sichere Wegeverbindungen für Bewohner und für Rettungsfahrzeuge als Fluchtweg auf entsprechend überflutungssicheres Gebiet. In der Belangabwägung greifen nun städtebauliche Belange, die einer hochwassersicheren Anbindung an die Teilgebiete MU 2 – MU 6 des Urbanen Gebietes, widersprechen. Eine aufgeständerte, hochwassersichere Anbindung über die öffentlichen Flächen rund um den Alten Speicher hätte erhebliche negative Auswirkungen auf das Ortsbild und wäre aus Gründen des Städtebaus sowie des Denkmalschutzes nicht genehmigungsfähig. Wie dargelegt, ist nach der sachgerechten Abwägung der Belange, hier insbesondere des Hochwasserschutzes und des Städtebaus sowie des Denkmalschutzes, der Ausschluss einer Wohnnutzung erforderlich.</p> <p>Der seitens der Stadtgemeinde vertraglich zugesicherte Hochwasserschutz (Objektschutz) für das betreffende Grundstück hat keine planungsrechtliche Relevanz für die zulässigen Nutzungen des Grundstückes. Auf die weiter unten folgenden Ausführungen zu den Auswirkungen des angesprochenen Vertrages wird verwiesen.</p> <p>Die Begründung wird zur Klarstellung, dass das Urbane Gebiet in seiner Gesamtheit zu sehen ist, ergänzt.</p> <p>Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche, die im MU 1.6 die Errichtung eines neugeschossigen Gebäudes ermöglicht, resultiert aus dem städtebaulichen Gesamtkonzept für das geplante neue</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	TÖB (Eingangsdatum)	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Die Deputation hat wie folgt Stellung genommen:	Die Deputation hat empfohlen:
		<p>Damit würde die Voraussetzung geschaffen, zukünftig auch an dieser markanten Stelle eine hochattraktive Gebäudenutzung zu entwickeln, die als eine weitere städtebauliche Geste einen guten Komplementär zum geplanten Hochpunkt im MU 1.6 darstellen würde.</p> <p>Wie bereits mit Stellungnahme vom 21. Februar 2019 mitgeteilt, besitzt die Lürssen-Werft im Plangebiet Überwegungsrechte, die u.a. zur Ausrüstung von Schiffen der Werft dienen, die in Folge einer betrieblichen Ausnahmesituation an die Kaimauer im Bereich des Verwaltungssitzes verholzt werden würden. Für diese gewerblich-industrielle Nutzung der Kaimauer existieren ausdrückliche bestandsgeschützte Rechte. Im Sinne von Planwahrheit und Klarheit sollte dieser Sachverhalt im Planentwurf belastbar berücksichtigt werden.</p>	<p>Stadtquartier. Diesem Konzept liegt der Siegerentwurf zugrunde, der sich im vorausgelaufenen planerischen Wettbewerb durchgesetzt hat und aufgrund dessen dieses Bauleitplanverfahren durchgeführt wird. Die Bereiche MU 2 – MU 6 sind lediglich aus planungsrechtlichen Gründen in den Geltungsbereich einbezogen worden, da die im Ursprungsplan getroffene Festsetzung der Verkaufsflächenobergrenze an das geplante Entwicklungsvorhaben angepasst und rechtssicher festgesetzt werden muss und diese Änderung alle MK-Gebiete betrifft. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt für MU 2 – MU 6, abgesehen von kleineren Anpassungen an den Bestand im Bereich des denkmalgeschützten Speichers aus dem Ursprungsplan bestehen. Ein Erfordernis dieses Maß der baulichen Nutzung für das Bestandsgebäude in MU 5 zu ändern besteht hinsichtlich der Planungsziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 nicht.</p> <p>In der vertraglichen Vereinbarung (Kaufvertrag) zwischen der Stadtgemeinde und der ELB Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH bzw. der Lürssen Maritime Beteiligungen KG (Urkundenrolle Nr. 375/1994, verhandelt am 29.08.1994) wurde vereinbart, eine Grunddienstbarkeit zugunsten der Lürssen-Grundstücke zu bestellen, die das Recht zur Nutzung für „Werftbetriebszwecke“ auf dem betreffenden Grundstück (Gemarkung Vegesack, Flur 3, Flurstück 330/39, derzeit als Verwaltungsgebäude genutzt) sichert. Diese Grunddienstbarkeit (Überwegungsrecht) findet sich im entsprechenden Grundbuch wieder.</p> <p>Eine, wie in der Stellungnahme beschriebene, betriebliche Ausnahmesituation bestimmt allerdings nicht die planungsrechtliche Gebietskategorie, die im Bebauungsplan festzusetzen ist. Die rechtliche Auslegung des Begriffs „Werftbetriebszwecke“ als Möglichkeit einer ständigen gewerblich-industriellen Nutzung des Grundstücks bedarf neben der Festsetzung eines Industriegebietes nach § 9 BauNVO auch einer Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) für den konkreten Industriebetrieb. Da die betreffende vertragliche Vereinbarung</p>	

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	TÖB (Eingangsdatum)	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Die Deputation hat wie folgt Stellung genommen:	Die Deputation hat empfohlen:
			<p>bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes 1218 (Ursprungsplan) zustande gekommen ist, hätte diese im Falle der oben genannten Rechtsauslegung bereits zu einer entsprechenden Gebietsfestsetzung als Industriegebiet im Ursprungsplan führen müssen sowie einer entsprechenden BImSch-Genehmigungen für einen Werftbetrieb bedurft. Beides wurde aber nicht veranlasst bzw. umgesetzt. Im Ursprungsplan ist das betreffende Grundstück als Kerngebiet (MK) festgesetzt und nach Auskunft des Gewerbeaufsichtsamtes liegt auch keine Genehmigung nach BImSchG vor.</p> <p>Da das Grundstück in den vergangenen Jahren nicht industriell genutzt wurde und die Stadt eine solche Nutzung an dieser Stelle auch weiterhin für unverträglich im Zusammenwirken mit den vorhandenen umliegenden Nutzungen hält, wird eine Berücksichtigung des Sachverhaltes auf planungsrechtlicher Ebene nicht für erforderlich gehalten. Sollte der Fall einer betrieblichen Ausnahmesituation eintreten und das Flurstück zum Ausrüsten eines Schiffes genutzt werden, ist von einem seltenen Ereignis im Sinne des TA-Lärm auszugehen. Diese Annahme wird durch die Beobachtungen und Angaben der Wasserschutzpolizei gestärkt. Es wird davon ausgegangen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden und es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Nutzungen im Urbanen Gebiet kommen wird. Im Übrigen wird auf die Planungshoheit der Stadtgemeinde im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB hingewiesen.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>
	(11.09.2019)	<p>die Handelskammer Bremen - IHK für Bremen und Bremerhaven hält an ihrer Stellungnahme vom 4. Juli 2019 vollumfänglich fest. Ebenso bitten wir um Berücksichtigung der im Namen der Lürssen-Werft (ebenfalls am 4. Juli 2019) abgegebenen Stellungnahme der Kanzlei Schwemer Titz &amp; Tötter, Hamburg.</p> <p><i>Anm.: Stellungnahme der Kanzlei in der Tabelle der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit</i></p>	<p>Den Anregungen aus der Stellungnahme vom 04.07.2019 (eingegangen am 10.07.2019 im Bauamt Bremen Nord) wird nicht gefolgt. Hierzu wird auf die Abwägung zur Stellungnahme vom 10.07.2019 verwiesen.</p> <p>Die Stellungnahme der Kanzlei Schwemer Titz &amp; Tötter wurde in die Abwägung eingestellt (siehe Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit).</p>	<p><b>Den Anregungen aus der Stellungnahme vom 10.07.2019 wird nicht gefolgt</b></p>
	Architektenkammer Bremen (08.07.2019)	<p>seitens der Architektenkammer Bremen wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut Stellung zum o. a. Planverfahren genommen. Bereits vorgetragene Anmerkungen und Einwände werden</p>		<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>

Lfd. Nr.	TÖB (Eingangsdatum)	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Die Deputation hat wie folgt Stellung genommen:	Die Deputation hat empfohlen:
		<p>erneuert soweit sie im laufenden Verfahren nicht erkennbar obsolet geworden sind :</p> <p>Die durch den erstplatzierten städtebaulichen Wettbewerbsentwurf ausgeführte kleinteilige Gliederung der vorgesehenen urbanen Gebiete und die differenzierten Festsetzungen zu Nutzungen, Geschossigkeiten und Baugrenzen bilden zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung eine gute Grundlage für eine qualitätsvolle Quartiersentwicklung an diesem stadthistorisch erstrangigen Standort für Vegesack.</p> <p>Nach wie vor erschließt sich der Architektenkammer nicht die Festsetzung im MU 1.6 zur Höhe des dort vorgesehenen (nun 9 geschossigen) Hochhauses.</p> <p>Entgegen dem Wettbewerbsergebnis lässt sich jedoch weder ein 11- noch ein 9-geschossiger Baukörper aus der Maßstäblichkeit der historischen Bebauung aus Sicht der Architektenkammer an dieser Stelle ableiten. Mit dieser Sichtweise schließt sich die Architektenkammer den eindeutigen Ausführungen der Wettbewerbsauslobung vom 15.02.2018 in voller Übereinstimmung an. Danach sind „entsprechend der stadträumlichen Bezüge und Maßstäblichkeiten [ ... ] solitäre Hochpunkte aus dem städtebaulichen Zusammenhang bislang kaum abzuleiten“.</p> <p>Die Architektenkammer weist überdies auf die konsequente Positionierung des Preisgerichts vom 3.7.2018 bzw. auf die einstimmige Empfehlung der Jury zum 1. Preis hin:</p> <p>„Der Kopfbau zum Bahnhof ist kraftvoll, der Hochpunkt [Verwandtschaft mit alten Speicherhäusern] vor der Mall Bauteil D gut gesetzt, aber in seiner Höhe überzogen.“ „Die Höhe des Hochpunktes auf dem Baufeld C ist mit Bezug auf den Stadtraum, das Gebäude des „Alten Speichers“ und den Baugrund und die statischen Vorgaben zu reduzieren. Form und Geste dieses stadträumlich wichtigen Gebäudes sollen weiterentwickelt werden.“</p> <p>Diese durch die Entwurfsverfasser vorgeschlagene, alleine aus ihrer Höhe resultierende städtebauliche Dominante findet weder einen Bezug zu dem historischen noch zu dem neuen Quartier. Eine gewollte oder ungewollte Herstellung eines Bezugs zu den benachbarten Hochhausbauten der „Grohner Düne“ erscheinen stadtplanerisch ebenfalls kaum tragfähig.</p> <p>In Bezug auf das denkmalgeschützte alte Speichergebäude und das maritime Denkmal des Schulschiffs Deutschland ist eine Höhenbegrenzung auf die dem Niveau der anderen MU Gebiete innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans geboten.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entgegen der mehrfach geäußerten öffentlichen Darstellung eines zu schützenden, einheitlichen historischen Stadtbildes, hat sich das Ortsbild und die Ansicht bzw. die Silhouette des Plangebietes, insbesondere von der gegenüberliegenden Seite der Lesum und von Alt Vegesack aus, seit Beginn der Entwicklung zu einem Werft- und Fischereistandort häufig gewandelt. Viele Jahrzehnte war die Stadtansicht durch eine dichte stetig wachsende gewerbliche Bebauung geprägt, deren Gebäude sich in ihrer Größe oder ihrer Höhe sehr unterschieden. Während dieser Zeit war auch der Alte Speicher/ Lange´sche Speicher als Funktionsgebäude eingebaut und kaum wahrnehmbar. Nach der Aufgabe der gewerblichen Nutzung und der städtebaulichen Neuordnung des Geländes hat sich das Ortsbild und die Stadtansicht wiederum vollständig verändert. Die Bebauung des ehemaligen Einkaufszentrums „Haven Hööv“ hat in ihrer Maßstäblichkeit zu einem erheblichen Bruch in der Bebauungsstruktur geführt. Das Einkaufszentrum wirkte maßstabssprengend und erzeugte eine Barrierewirkung in Richtung der Lesum.</p> <p>Mit der nun geplanten städtebaulichen Neuordnung wird sich das Ortsbild und die Stadtansicht erneut verändern. Der Alte Speicher / Lange´sche Speicher bleibt, wie bereits in der Planung zum Haven Hööv angelegt, freigestellt und bildet weiterhin einen Bestandteil der Maritimen Meile, die sich über die Hafenbrücke nach Alt Vegesack fortsetzt. Der Siegerentwurf des Bremer Architekturbüros Wirth Architekten, der der vorliegenden Bauleitplanung zugrunde liegt, konnte durch seine intensive Auseinandersetzung mit der Geschichte des Ortes und einer modernen Interpretation der früheren Bebauungsstruktur des Werft- und Fischereistandes überzeugen. Das neue Quartier</p>	

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	TÖB (Eingangsdatum)	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Die Deputation hat wie folgt Stellung genommen:	Die Deputation hat empfohlen:
			<p>wird darin – mit Berücksichtigung der vorhandenen, historisch geprägten Identität dieses Standortes - eine eigenständige städtebauliche und architektonische Struktur entwickeln.</p> <p>Entsprechend der Empfehlungen der Wettbewerbsjury und infolge der Bedenken des Landesamtes für Denkmalpflege wurde im Rahmen des bisherigen Bauleitplanverfahrens die ursprünglich im Siegerentwurf geplante Geschossigkeit des architektonischen Hochpunktes („Packhaus“ in MU 1.6) wiederholt geprüft und im Ergebnis von 11 auf 9 Geschosse reduziert.</p> <p>In Berücksichtigung der fortbestehenden Bedenken und in Abstimmung zwischen dem Landesamt für Denkmalpflege und den Architekten des Siegerentwurfs sowie den Projektentwicklern wurde eine Drehung des Baukörpers nach Nordwesten vereinbart. Dadurch soll die Silhouette des alten Speichers möglichst frei erkennbar bleiben. Als besonders wichtig wurde dabei die Perspektive aus Alt-Vegesack bewertet. Um die Silhouette des Speichers in dieser Blickrichtung lesbarer zu machen, soll im Hintergrund des Speichers nur ein schmaler Bereich des Packhauses sichtbar sein. Die Grundrissfläche des Baufeldes MU 1.6 wurde daher derart angepasst, dass die Giebelseite des „Packhauses“ neben dem Speicher erscheint. Auf diese Weise soll die Wahrnehmbarkeit und Wirkung des Denkmals gestärkt werden und gleichzeitig die städtebauliche Dominante des Packhauses im Rahmen des Siegerentwurfs erhalten bleiben. Mit dem neugeschossigen Gebäude entsteht damit eine erneut veränderte Stadtsilhouette Vegesacks, die derzeit durch den Hochhauskomplex der Grohner Düne dominiert wird.</p> <p>In Abwägung der denkmalschutzrechtlichen mit den städtebaulichen Belangen soll die Geschossigkeit des Packhauses nicht weiter reduziert werden.</p> <p>Des Weiteren verpflichten sich die Projektentwickler im Rahmen des städtebaulichen Vertrages die Architektur des „Packhauses“ im Gestaltungsgremium weiter zu qualifizieren. Diesem Gremium gehören auch Vertreter des LafD an, so dass die Belange des Denkmalschutzes auch in die Konkretisierung der Planung einfließen werden.</p>	

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	TÖB (Eingangsdatum)	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Die Deputation hat wie folgt Stellung genommen:	Die Deputation hat empfohlen:
		<p>Nach Fertigstellung des Einzelhandelsgutachtens wird erneut um eine Ausfertigung des Gutachtens und Nachtrag zu den zugelassenen Sortimenten [Textliche Festsetzungen 2.2 und 2.3] gebeten.</p> <p>Vielen Dank für eine Information über die weitere Berücksichtigung unserer Stellungnahme.</p>	<p>Das EZH-Gutachten wurde nach Fertigstellung übersandt.</p>	
	<p>Naturschutzbund Deutschland Landesverband Bremen (NABU) 18.09.2019</p>	<p>wie auch der Vorhabenträgerin wesbau GmbH mit Schreiben vom 5.7.19 mitgeteilt befinden sich im Baufeld B auf der Seite zum Hafen Vegesack, vor allem im Dachbereich über dem Schild Haven Lounge Nester der streng geschützten Mehlschwalbe.</p> <p>Bei eigenen Ortsbegehungen im April, Mai und Juli 2019 konnten ich mindestens 60 Nester oder Nestreste, mehrere aktiv angeflogene Nester sowie mehrere Nestlinge beobachtet und dokumentiert.</p> <p>Die bedrohte Mehlschwalbe gehört nach Bundesnaturschutzgesetz zu den besonders geschützten Arten.</p> <p>Da der von den Schwalben bewohnte Gebäudeteil im Zuge der Umgestaltung hin zur „Vegesacker Neustadt“ unseres Wissens nach abgerissen werden soll, müssten für die vorhandenen Nester vor dem Abriss im besten Fall an gleicher Stelle, mindestens jedoch an anderer Stelle in direkter Nähe entsprechend Ersatznistplätze geschaffen werden. Ebenso darf ein Abriss nur außerhalb der Brutzeit von Ende April bis Ende August erfolgen. Außerdem muss die Naturschutzbehörde informiert und in der Regel eine Ausnahmegenehmigung zum Entfernen der Nester eingeholt werden.</p> <p>Rechtsgrundlage hierfür ist vor allem Bundesnaturschutzgesetz § 44, Paragraph 1 Nr.3. Danach sind die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Mehlschwalben geschützt und es ist verboten diese zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören ( Lebensstättenchutz).</p> <p>Da damit zu rechnen ist, dass ein Ausgleich an gleicher Stelle nicht möglich sein wird, wäre unser Vorschlag die Errichtung eines Schwalbenturms mit mindestens 12 Doppelnestern im Bereich des Baufeld B im direkten Umfeld zum Vegesacker Hafen.</p> <p>Außerdem sollte eine weitere artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen eines Gutachtens auf gebäudebrütende Arten wie z.B Mauersegler erfolgen, um auch hier eventuellen Verstößen gegen das Artenschutzrecht zuvorzukommen.</p>	<p>Die Hinweise werden in den Umweltbericht der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 übernommen.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Vorgaben werden bereits im Rahmen des Planverfahrens berücksichtigt. Auf der Planurkunde findet sich ein artenschutzrechtlicher Hinweis, wonach die Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzes von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt bleiben.</p> <p>Dem konkreten Hinweis wird derart gefolgt, dass die Projektentwicklerin zusagt, entsprechende Ersatznistplätze in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde zu schaffen. Der Sachverhalt wird im Umweltbericht ergänzt. Die Herstellung der Ersatznistkästen wird im städtebaulichen Vertrag gesichert.</p> <p>Die Konkretisierung von evtl. notwendig werdenden Ersatzmaßnahmen sowie deren Kostentragung wird im Rahmen der erforderlichen Abbruchgenehmigung bzw. des Baugenehmigungsverfahren für die Vorhaben im MU 1 in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vorgenommen. Möglich sind Ersatznistkästen für die Abbruch- und Bauzeit im Baufeldes B im Plangebiet oder im direkten Umfeld des Plangebietes.</p>	<p><b>Der Anregung wird durch die Aufnahme der Hinweise zu den Nestern in die Begründung gefolgt. Die Berücksichtigung wird im städtebaulichen Vertrag gesichert.</b></p>

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	TÖB (Eingangsdatum)	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Die Deputation hat wie folgt Stellung genommen:	Die Deputation hat empfohlen:
		<p>Die Kosten sowohl für den Bau und die Aufstellung des Schwalbenturms sowie für das artenschutzrechtliche Gutachten zu Gebäudebrütern sind unserer Ansicht nach von der Vorhabenträgerin zu tragen.</p> <p>Für eine fachliche Beratung zum Thema Schwalben stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die artenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen der Abbrucharbeiten in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund wird ein Gutachten zum jetzigen Zeitpunkt nicht für erforderlich gehalten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	
	<p>Landkreis Osterholz (20.02.2019)</p>	<p>Belange der Raumordnung</p> <p>Die vorliegende „Auswirkungsanalyse für die Umstrukturierung des Einkaufszentrums Haven Höovt“ kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Umstrukturierung des Einkaufszentrums im Mittelzentrum Osterholz-Scharmbeck Umsatzumverteilungen in einer Größenordnung von ca. 10 % oder mehr induziert werden können, ab der wesentliche Beeinträchtigungen in aller Regel zu erwarten sind. Hierbei handelt es sich um folgende Sortimentsbereiche:</p> <p>Sortimentsbereich, Lage, Umsatzverteilung (Prognose 2022)</p> <p>Bücher Osterholz-Scharmbeck (Zentraler Versorgungsbereich) &gt; 20 %</p> <p>Zooartikel Osterholz-Scharmbeck (Ergänzungsstandort Meyerhoff) 8 – 9 %</p> <p>Elektronik Osterholz-Scharmbeck (Ergänzungsstandort Pumpelberg) 9 – 10%</p> <p>Vor diesem Hintergrund rege ich an, für die Sortimentsbereiche Bücher und Zooartikel den vom Gutachter empfohlenen Verkaufsflächenbegrenzungen zu folgen (Auswirkungsanalyse..., S. 144).</p> <p>Darüber hinaus rege ich an, die Verkaufsflächen für den Sortimentsbereich Elektronik auf eine Umsatzumverteilungsquote von deutlich unter 10 % zu reduzieren, um schädliche Auswirkungen auf den Standort Pumpelberg in Osterholz-Scharmbeck zu vermeiden.</p>	<p>Der Abwägungsvorschlag wurde bereits in der Sitzung am 02.05.2019 von der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) (WP 19) abgewogen:</p> <p>Die von der Auswirkungsanalyse empfohlene Verkaufsflächenbegrenzung für die Sortimentsbereiche Bücher und Zooartikel wurde textlich in der 1. Änderung festgesetzt.</p> <p>Bezogen auf die Forderung die Umsatzumverteilungsquote für den Sortimentsbereich Elektronik bezogen auf den Standort Pumpelberg in Osterholz-Scharmbeck auf unter 10% zu reduzieren wurden die Gutachter mit der Abgabe einer Einschätzung beauftragt, die wie folgt, lautet und bereits von der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) (WP 19) in ihrer Sitzung am 02.05.2019 abgewogen und beschlossen worden ist:</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>



Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	TÖB (Eingangsdatum)	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Die Deputation hat wie folgt Stellung genommen:	Die Deputation hat empfohlen:
			<p>Bei dem Standort Am Pumpelberg handelt es sich um einen Ergänzungsstandort für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel. Das Sortiment Elektronik ist als zentrenrelevant eingestuft worden, wodurch die Umsatzumverteilungen für diese Lage keine städtebauliche Relevanz, aufweisen. Angesichts der Angebotsstrukturen in Osterholz-Scharmbeck verfügt der Ergänzungsstandort Pumpelberg im Sortiment Elektronik über eine versorgungsstrukturelle Bedeutung für die Kommune. In diesem Zusammenhang werden die Umsatzumverteilungen im Folgenden tiefergehend gewürdigt (Wahrung der Versorgung der Bevölkerung als Mittelzentrum):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 1,2 - 1,3 Mio. Euro bzw. rd. 9 - 10 % auf den Ergänzungsstandort Am Pumpelberg induziert. Diese Umsatzumverteilungen werden insbesondere den Verbrauchermarkt Marktkauf (Randsortiment) und den Elektrofachmarkt Expert tangieren.</li> <li>• Der in Rede stehende Verbrauchermarkt Marktkauf profitiert aufgrund seiner Lage an der B 74 von einer als sehr gut zu bewertenden verkehrlichen Erreichbarkeit. Ergänzend profitiert der Markt von Kopplungsvorteilen am Standort (Lidl, toom, Expert). Die relativ hohen prozentualen Umsatzumverteilungen im Sortiment Elektronik für den in Rede stehenden Marktkauf sind angesichts des deutlich untergeordneten Verkaufsflächenanteils und somit auch Umsatzanteils zu relativieren (Anteil der monetären Umsatzumverteilungen am Gesamtumsatz deutlich unter 10 %). Vorhabenbedingte negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen können dementsprechend ausgeschlossen werden. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der Umsatzumverteilungen in den weiteren untersuchten Sortimenten des Planvorhabens (insb. Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren).</li> <li>• Der Elektrofachmarkt Expert profitiert analog zum Marktkauf aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage von einer sehr guten Erreichbarkeit sowie von Kopp-</li> </ul>	

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	TÖB (Eingangsdatum)	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Die Deputation hat wie folgt Stellung genommen:	Die Deputation hat empfohlen:
		<p>Der o.g. Bebauungsplanentwurf enthält aktuell noch keine Festsetzungen sortimentsbezogener Obergrenzen für spezifische Sortimente. Ich bitte daher um erneute Beteiligung, wenn die o.g. Planung entsprechend überarbeitet wurde.</p>	<p>lungsvorteilen am Standort. Ergänzend stellt der Anbieter den einzigen strukturprägenden Elektrofachmarkt in Osterholz-Scharmbeck dar und profitiert somit von seinem Alleinstellungsmerkmal und einer entsprechend hohen Bevölkerung im Einzugsgebiet. In diesem Zusammenhang seien auch die sich allenfalls marginal überschneidenden Kerneinzugsgebiete zu beachten. Die Umsatzumverteilungen sind dementsprechend deutlich zu relativieren und insbesondere auf mögliche Umorientierungen von potenziellen Kunden zwischen den beiden Standorten zurückzuführen. Vorhabenbedingte negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind demnach nicht zu erwarten.</p> <p>Städtebauliche negative Auswirkungen auf den Ergänzungsstandort Am Pumpelberg in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind demnach nicht zu erwarten. Ein Funktionsverlust des Standortes (toom-Baumarkt als einziger Anbieter mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment) ist dementsprechend nicht zu erwarten. Hierbei wird ausdrücklich betont, dass es sich bei dem Ergänzungsstandort um keinen Positivstandort für zentrenrelevante Sortimente handelt.</p> <p>Die Empfehlungen der Auswirkungsanalyse zur Verkaufsflächenbegrenzung für die Sortimentsbereiche wurden als textliche Festsetzungen aufgenommen. Der Landkreis Osterholz wurde im Rahmen der parallel zur öffentlichen Auslegung stattfindenden, erneuten Behördenbeteiligung informiert und es wurde ihm die Gelegenheit zur erneuten Abgabe einer Stellungnahme ermöglicht.</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p>
	Landkreis Osterholz (20.09.2019)	<p>Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 20.02.2019 und rege erneut an, auch für den Sortimentsbereich Elektronik die Verkaufsfläche zu reduzieren, so dass eine Umsatzumverteilungsquote von deutlich unter 10 % erreicht wird und schädliche Auswirkungen auf den Standort Pumpelberg in Osterholz-Scharmbeck vermieden werden. Der Standort weist für das Mittelzentrum Osterholz-Scharmbeck im Sortiment Elektronik eine versorgungsstrukturelle Bedeutung auf.</p>	<p>Wie im Abwägungsvorschlag zur Stellungnahmen vom 20.02.2019 dargelegt und bereits in ihrer Sitzung am 02.05.2019 von der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) (WP 19) abgewogen und beschlossen sind städtebauliche negative Auswirkungen auf den Ergänzungsstandort „Am Pumpelberg“ in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten demnach nicht zu</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	TÖB (Eingangsdatum)	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Die Deputation hat wie folgt Stellung genommen:	Die Deputation hat empfohlen:
			<p>erwarten. Ein Funktionsverlust des Standortes (toom-Baumarkt als einziger Anbieter mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment) ist dementsprechend nicht zu erwarten. Hierbei wird ausdrücklich betont, dass es sich bei dem Ergänzungsstandort um keinen Positivstandort für zentrenrelevante Sortimente handelt.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung wurde in Abstimmung mit dem Kommunalverbund Niedersachsen Bremen e.V. das IMAGE-Verfahren durchgeführt. Im Ergebnis hat der Kommunalverbund der 1. Änderung mit den getroffenen Festsetzungen zum Einzelhandel zugestimmt und als regional unbedenklich bewertet.</p>	
	<p>IHK Stade (15.07.2019)</p>	<p>durch Information meines Kollegen bin ich heute auf obiges B-Planverfahren aufmerksam gemacht worden und möchte nachfolgend, als zuständige "Nachbar-IHK" dazu folgende Hinweise geben:</p> <p>Das den Planunterlagen beigefügte Verträglichkeitsgutachten geht für das Mittelzentrum Osterholz-Scharmbeck von perspektivischen Umsatzumverteilungen im Jahr 2022 in raumordnerisch relevanter Höhe aus (über 10%)</p> <p>Dies betrifft insbesondere die für das Mittelzentrum Osterholz-Scharmbeck zentrenrelevanten Sortimente</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zooartikel (siehe Gutachten, S.78),</li> <li>- das Sortiment Bücher (S. 82),</li> <li>- das Sortiment Elektronik (S. 84),</li> <li>- Heimtextilien (S. 88) und</li> <li>- Spielwaren (S.94).</li> </ul> <p>Die Auswirkungen von bis zu über 20% Umsatzumverteilung sind für ein ländlich geprägtes Mittelzentrum gravierend und werden aller Voraussicht nach zu Schließungen, Leerständen und somit negativen städtebaulichen Auswirkungen führen. Dies vor allem im baurechtlich geschützten zentralen Versorgungsbereich.</p> <p>Ich bitte daher die Verkaufsflächen für diese Sortimente in enger Abstimmung mit dem Gutachter deutlich zu reduzieren. Es ist eine Verträglichkeit durch Umverteilungsquoten von unter 10% herzustellen.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festsetzungen im Bebauungsplan sehen sortimentspezifische Verkaufsflächenobergrenzen von 1.700 m<sup>2</sup> VK für das Sortiment Zooartikel und 300 m<sup>2</sup> VK für das Sortiment Bücher vor. Dies bedeutet eine Reduzierung der sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen gegenüber der in das Gutachten zur Prüfung eingestellten Flächen von 2.000 m<sup>2</sup> auf 1.700 m<sup>2</sup> VK für das Sortiment Zooartikel und von 2.000 m<sup>2</sup> auf 300 m<sup>2</sup> VK für das Sortiment Bücher. Damit wird den gutachterlichen Empfehlungen voll entsprochen und die Verträglichkeit sichergestellt.</p> <p>Bezogen auf die Forderung die Umsatzumverteilungsquote für den Sortimentsbereich Elektronik am Standort Pumpelberg in Osterholz-Scharmbeck auf unter 10% zu reduzieren wurden die Gutachter mit der Abgabe einer Einschätzung beauftragt, die wie folgt lautet und bereits von der Deputation für Umwelt, Bau,</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>

Lfd. Nr.	TÖB (Eingangsdatum)	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Die Deputation hat wie folgt Stellung genommen:	Die Deputation hat empfohlen:
			<p>Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) (WP 19) in ihrer Sitzung am 02.05.2019 abgewogen und beschlossen worden ist:</p> <p>Bei dem Standort Am Pumpelberg handelt es sich um einen Ergänzungsstandort für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel. Das Sortiment Elektronik ist als zentrenrelevant eingestuft worden, wodurch die Umsatzumverteilungen für diese Lage keine städtebauliche Relevanz, aufweisen. Angesichts der Angebotsstrukturen in Osterholz-Scharmbeck verfügt der Ergänzungsstandort Pumpelberg im Sortiment Elektronik über eine versorgungsstrukturelle Bedeutung für die Kommune. In diesem Zusammenhang werden die Umsatzumverteilungen im Folgenden tiefergehend gewürdigt (Wahrung der Versorgung der Bevölkerung als Mittelzentrum):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Durch das Planvorhaben werden Umsatzumverteilungen i. H. v. rd. 1,2 - 1,3 Mio. Euro bzw. rd. 9 - 10 % auf den Ergänzungsstandort Am Pumpelberg induziert. Diese Umsatzumverteilungen werden insbesondere den Verbrauchermarkt Marktkauf (Randsortiment) und den Elektrofachmarkt Expert tangieren.</li> <li>• Der in Rede stehende Verbrauchermarkt Marktkauf profitiert aufgrund seiner Lage an der B 74 von einer als sehr gut zu bewertenden verkehrlichen Erreichbarkeit. Ergänzend profitiert der Markt von Kopplungsvorteilen am Standort (Lidl, toom, Expert). Die relativ hohen prozentualen Umsatzumverteilungen im Sortiment Elektronik für den in Rede stehenden Marktkauf sind angesichts des deutlich untergeordneten Verkaufsflächenanteils und somit auch Umsatzanteils zu relativieren (Anteil der monetären Umsatzumverteilungen am Gesamtumsatz deutlich unter 10 %). Vorhabenbedingte negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen können dementsprechend ausgeschlossen werden. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der Umsatzumverteilungen in den weiteren untersuchten Sortimenten des Planvorhabens (insb. Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren).</li> <li>• Der Elektrofachmarkt Expert profitiert analog zum Marktkauf aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage</li> </ul>	

Lfd. Nr.	TÖB (Eingangsdatum)	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Die Deputation hat wie folgt Stellung genommen:	Die Deputation hat empfohlen:
			<p>von einer sehr guten Erreichbarkeit sowie von Kopp- lungsvorteilen am Standort. Ergänzend stellt der An- bieter den einzigen strukturprägenden Elektrofach- markt in Osterholz-Scharmbeck dar und profitiert somit von seinem Alleinstellungsmerkmal und einer entspre- chend hohen Bevölkerung im Einzugsgebiet. In die- sem Zusammenhang seien auch die sich allenfalls marginal überschneidenden Kerneinzugsgebiete zu beachten. Die Umsatzumverteilungen sind demen- sprechend deutlich zu relativieren und insbesondere auf mögliche Umorientierungen von potenziellen Kun- den zwischen den beiden Standorten zurückzuführen. Vorhabenbedingte negative Auswirkungen wie Markt- schließungen oder -umstrukturierungen sind demnach nicht zu erwarten.</p> <p>Städtebauliche negative Auswirkungen auf den Ergänzungs- standort Am Pumpelberg in seinem heutigen Bestand und seinen Entwicklungsmöglichkeiten sind demnach nicht zu erwarten. Ein Funktionsverlust des Standortes (toom-Baumarkt als einziger Anbieter mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment) ist demen- sprechend nicht zu erwarten. Hierbei wird ausdrücklich betont, dass es sich bei dem Ergänzungsstandort um keinen Positivstan- dort für zentrenrelevante Sortimente handelt.</p> <p>Die sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen für das Sortiment Heimtextilien beträgt 1.000 m<sup>2</sup>. Es wird eine Um- satzumverteilung bezogen auf „sonstige Lagen“ in der Stadt Os- terholz-Scharmbeck für 2022 von 9-11 % prognostiziert.</p> <p>Die sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen für das Sortiment Spielwaren beträgt 1.500 m<sup>2</sup>. Es wird eine Umsatzum- verteilung bezogen auf „sonstige Lagen“ in der Stadt Osterholz- Scharmbeck für 2022 von 9-12 % prognostiziert.</p> <p>Im Einzelhandelsgutachten werden diese Verkaufsflächenober- grenzen als verträglich bewertet.</p> <p>Die Einzelhandelskonzepte (mit Zentralen Versorgungsberei- chen und Sortimentslisten) der niedersächsischen Städte und Gemeinden im Untersuchungsraum der Auswirkungsanalyse stellen eine Grundlage der Auswirkungsanalyse dar. Ebenso die</p>	

Lfd. Nr.	TÖB (Eingangsdatum)	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Die Deputation hat wie folgt Stellung genommen:	Die Deputation hat empfohlen:
		<p>Da das Projekt entsprechend in die Nachbarstrukturen des Landes Niedersachsen eingreift, ist im Gutachten sowie der Begründung ebenfalls auf das Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2017 abzustellen. Analog auf die Einzelhandelskonzepte dieser niedersächsischen zentralen Orte.</p> <p>Darüber hinaus gehe ich davon aus, dass im Rahmen des raumordnerischen Abstimmungsgebotes das Mittelzentrum Osterholz Scharmbeck sowie die Grundzentren Hagen i.B. und Ritterhude an dem B-Planverfahren beteiligt worden sind.</p> <p>Gerne stehe ich für weiterführende Gespräche zur Verfügung und bitte um weitere Beteiligung.</p>	<p>zentralörtliche Funktion gemäß Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen. Im Standortkonzept des Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes Region Bremen sind die regional abgestimmten Zentralen Versorgungsbereiche zusammengeführt. Daher wird in den Steckbriefen (Tabellen 39-43) das RZEHK als Quelle angegeben und nicht die einzelnen Kommunalen Konzepte.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung wurde in Abstimmung mit dem Kommunalverbund Niedersachsen Bremen e.V. das IMAGE-Verfahren (Interkommunale Moderation von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels) durchgeführt. Im Ergebnis hat der Kommunalverbund der 1. Änderung mit den getroffenen Festsetzungen zum Einzelhandel zugestimmt und als regional unbedenklich bewertet.</p> <p>Die IHK Stade wird im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung am Verfahren weiter beteiligt.</p>	
	<p>IHK Stade (13.09.2019)</p>	<p>vielen Dank für die erneute Beteiligung an o.a. Planverfahren.</p> <p>Da aus den Planunterlagen nicht ersichtlich wird, wie mit unserer Stellungnahme vom 15.7.2019 im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens umgegangen ist, halte ich an den dort getätigten Aussagen grundsätzlich fest.</p> <p>Insbesondere bitte ich um Hinweis in der Begründung, in welcher Form das sog. "Abstimmungsgebot" nach niedersächsischem LROP eingehalten und die angrenzenden Kommunen im Umland (v.a. Osterholz-Scharmbeck und Ritterhude, die von Umsatzumverteilungen betroffen sind) in die Planung eingebunden worden sind.</p> <p>Kritisch bewerte ich weiterhin die Verkaufsfläche für Elektronik und weise in diesem Zusammenhang auf eine Unstimmigkeit im Gutachten hin:</p> <p>Die Tabelle zu Umsätzen und Umverteilungen, S.83/84 geht von Umverteilungen im Elektronikbereich für Osterholz, Pumpelberg von 9-10% und in "sonstigen La-</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung wurde in Abstimmung mit dem Kommunalverbund Niedersachsen Bremen e.V. das IMAGE-Verfahren durchgeführt. Im Ergebnis hat der Kommunalverbund der 1. Änderung mit den getroffenen Festsetzungen zum Einzelhandel zugestimmt und als regional unbedenklich bewertet. Der Sachverhalt wird auf der Seite 14 der Begründung dargelegt.</p> <p>Das Kapitel 6.4.2 des Gutachtens (S. 117-124) hat die „Städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und (Nah-) Versorgungsstrukturen in Umlandkommunen“ zum Gegenstand. Auf S. 123 wird konstatiert, dass „Umsatzumverteilungen auf die weiteren zentralen Versorgungsbereiche [...] in</p>	

Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	TÖB (Eingangsdatum)	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Die Deputation hat wie folgt Stellung genommen:	Die Deputation hat empfohlen:
		<p>gen" von über 20% aus. Hingegen konstatiert der Gutachter in der Bewertung dieser Berechnungen auf S. 123 , dass Umsatzumverteilungen für dieses Sortiment "in nicht mehr valide darstellbarer Höhe induziert werden" und negative Auswirkungen für Osterholz-Scharmbeck daher ausgeschlossen werden können.</p> <p>Sollten die Umverteilungen wie in der Berechnung/Tabelle auf S. 83/84 dargestellt bei bis zu über 20% liegen, stellt dieses keineswegs eine folgenlose und "nicht valide darstellbare Höhe" dar. Gerade bei dieses Höhe sind schädliche Auswirkungen für Pumpelberg und sonstige Lagen in OHZ durchaus zu erwarten.</p> <p>Ich bitte um Klärung dieser Diskrepanz und entspr. Berücksichtigung in der Begründung. Sollten die Umverteilungen tatsächlich in dieser Höhe greifen, sollte gutachterlich eine Verkaufsflächenreduzierung des Sortimentes "Elektronik" empfohlen werden.</p> <p>Ich bitte um weitere Beteiligung sowie Mitteilung des Abwägungsergebnisses</p>	<p>nicht mehr valide darstellbarer Höhe induziert“ werden. Die Tabelle zu Umsätzen und Umverteilungen, S.83/84 weist bezogen auf die Kommune Osterholz-Scharmbeck im Bereich des ZVB Osterholz-Scharmbeck „****“ aus. Von daher besteht keine Diskrepanz in den gutachterlichen Aussagen.</p> <p>Bezogen auf den Standort Pumpelberg und „sonstige Lagen“ sind Umsatzumverteilungen prognostiziert, die aufgrund der Lage keine städtebauliche Relevanz jedoch – im Fall des Standorte Pumpelberg - Relevanz für die Frage nach der versorgungsstrukturellen Bedeutung (Wahrung der Versorgung der Bevölkerung als Mittelzentrum) haben. Diese Frage ist von den Gutachtern betrachtet worden (s. Begründung B-Plan). Vorhabenbedingte negative Auswirkungen wie Marktschließungen oder -umstrukturierungen sind demnach nicht zu erwarten.</p> <p>Die IHK Stade wird im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung am Verfahren weiter beteiligt.</p>	

Anlage 4 - Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 und eingereichte Petition

Lfd. Nr.	TÖB (Eingangsdatum)	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Die Deputation nimmt wie folgt Stellung:	Die Deputation empfiehlt:
<p>I. Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 31.01.2020, Fristablauf: 06.03.2020</p>				
	<p>Landesamt für Denkmalpflege</p>	<p>der im Plangebiet befindliche „Alte Speicher“ und die „Schulschiff Deutschland“ sind eingetragene Kulturdenkmale nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 des bremischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG v. 2018) und unterliegt somit den Schutzvorschriften dieses Gesetzes. Gem. §1 des DSchG haben Denkmalpflege und Denkmalschutz die Aufgabe darauf hinzuwirken, dass Kulturdenkmäler in die städtebauliche Entwicklung, die Raumordnung und die Landespflege einbezogen werden.</p> <p>Auf der vorgenannten Grundlage nehmen wir zur vorliegenden 2. Auslegung zur 1. Änderung des B-Planentwurf 1218 (Stand 22.01.2020) nachfolgend Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zu unserer großen Verwunderung wird eine der wesentlichsten Änderungen zum Entwurf mit Bearbeitungsstand vom 16.01.2019, weder in der vorliegenden Begründung, noch in der Auflistung der geänderten oder ergänzten Teile in der Planurkunde aufgeführt.</li> </ul> <p>Es handelt sich dabei um die Festsetzungen des Höchstmaßes für die Gebäudehöhen im Baufeld MU 1.6 und um die in diesem Zusammenhang sehr wichtige Änderung der Bezugshöhe von üNN zu +6,49m üNHN. Dies bedeutet, dass alle Gebäude im Plangebiet mit einer GH Festsetzung, nun um 6,49m höher werden dürfen. Zusätzlich wurde bei dem Hochhaus auch noch die GH um 4m angehoben. Somit wird das Hochhaus den Alten Speicher um 17 Meter überragen und das, obwohl im Auslobungstext des Wettbewerbs von max. 5 Geschossen ausgegangen wurde und solitäre Hochpunkte nicht gewünscht waren.</p> <p>Wir bitten daher um eine entsprechende Ergänzung der Begründung und der Auflistung der geänderten oder ergänzten Teile in der Planurkunde.</p>	<p>Die Aussagen werden erneut zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des bisherigen Aufstellungsverfahrens der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 wurden die denkmalrechtlichen Belange bereits in die Abwägung eingestellt. Die Bedenken des Landesamt für Denkmalpflege fanden teilweise Berücksichtigung.</p> <p>Entgegen der Stellungnahme handelt es sich bei der Festlegung des unteren Bezugspunktes auf (+ 6,49 NHN) und die darauf aufbauende Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen sowie die Reduzierung der Geschossigkeit nicht um eine Änderung <u>nach der öffentlichen Auslegung</u> gemäß § 3 (2) BauGB. Diese Änderungen erfolgten bereits in der Entwurfsfassung der 1. Änderung (Bearbeitungsstand: 01.04.2019). Diese Entwurfsfassung wurde in der Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) am 02.05.2019 beschlossen und anschließend erstmals öffentlich ausgelegt.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>



Lfd. Nr.	TÖB (Eingangsdatum)	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Die Deputation nimmt wie folgt Stellung:	Die Deputation empfiehlt:
		<ul style="list-style-type: none"> <li>In den Abschnitten B und C9 der Begründung, wird das geplante Hochhaus überwiegend als Hochpunkt oder auch nur als „Packhaus“ bezeichnet. Diese Beschreibungen halten wir für ein 32,50m hohes Gebäude für irreführend und für eine Beurteilung über dessen stadträumliche Wirkung, für nicht hilfreich.</li> <li>Des Weiteren wird an mehreren Stellen über Abstimmungen mit der Denkmalpflege, von Rücksichtnahme auf denkmalpflegerische Belange und sogar von Stärkung der besseren Wahrnehmbarkeit und Wirkung des Alten Speichers und der Schulschiff Deutschland gesprochen. Diese Umschreibungen könnten zu der unzutreffenden Einschätzung führen, dass beim Landesamt für Denkmalpflege keine Bedenken gegen das geplante Hochhaus bestehen. Richtig ist, dass das Landesamt für Denkmalpflege bereits beim Vorprüftermin des Wettbewerbs, bei der Jurysitzung und auch in den folgenden Stellungnahmen zum B-Plan 1218 die Höhe des geplanten Gebäudes im Baufeld MU 1.6 immer kritisiert hat. Und auch im Gespräch mit dem Investor wurde dies nochmal deutlich gemacht und lediglich vereinbart, das Gebäude zu drehen, sodass die optische Beeinträchtigung für den Speicher etwas geringer ausfallen wird. Über eine Reduzierung der Gebäudehöhe konnte man sich dagegen nicht verständigen. Die oft erwähnte Verringerung der Geschosse von XI auf IX, spielt dabei im Übrigen keine Rolle, da das Hochhaus immer noch ca. 11 Meter höher werden darf, als es in der 1. Trägerbeteiligung geplant war.</li> <li>Im letzten Absatz des Abschnitt C wird von einer Abwägung zwischen denkmalpflegerischen Belangen und dem Erhalt der städtebaulichen Dominante des Siegerentwurfs gesprochen. Hierzu möchten wir anmerken, dass eben dieser Hochpunkt von der Wettbewerbsjury seinerzeit kritisiert- und eine Reduzierung gefordert wurde.</li> </ul>	<p>Bei der Bezeichnung „Packhaus“ handelt es sich um einen Arbeitstitel der Projektentwicklerin, der auch im Rahmen der öffentlichen Diskussionen Verwendung gefunden hat. Dieser Arbeitstitel wurde in Anlehnung an frühere Hafenstrukturen mit einzelnen höheren Hafengebäuden vergeben. Diese Bezeichnung könnte im Fortgang der Hochbauplanung mit Zustimmung der Projektentwicklerin geändert werden, z.B. nach Befassung des Gestaltungsgremiums mit Beteiligung des LfD.</p> <p>Im Rahmen des bisherigen Aufstellungsverfahrens wurden die unterschiedlichen Belange, auch die des Denkmalschutzes und die städtebaulichen Belange, bereits gegeneinander und untereinander abgewogen. Die im MU 1.6 getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Geschossigkeit und zur Gebäudehöhe sind ein Ergebnis dieses Abwägungsprozesses. Die städtebaulichen Belange wurden höher gewichtet, so dass den fachlichen Empfehlungen des Landesamtes für Denkmalpflege nicht vooumfänglich gefolgt wird. Ein zwingendes Erfordernis zur Herstellung eines Einvernehmens mit dem Landesamt für Denkmalpflege besteht planungsrechtlich nicht. Von Bedeutung ist eine fach- und sachgerechte Abwägung. Zur inhaltlichen Abwägung dieser Belange wird auf den Deputationsbeschluss vom 16.01.2020 verwiesen, der weiterhin vollständig aufrecht erhalten wird.</p> <p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Eine Höhenreduktion erfolgte, wenn auch nicht im geforderten Maß. Es wird davon ausgegangen, dass der Alte Speicher auch aufgrund des großen, vorgelagerten Platzes</p>	

Lfd. Nr.	TÖB (Eingangsdatum)	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Die Deputation nimmt wie folgt Stellung:	Die Deputation empfiehlt:
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Es bleibt somit festzuhalten, dass vom Landesamt für Denkmalpflege weiterhin erhebliche Bedenken gegen die Festlegungen für das Baufeld MU 1.6 bestehen und zu befürchten ist, dass es zu erheblichen Beeinträchtigungen durch das Hochhaus für das Erscheinungsbild des Alten Speichers und des Schulschiffs Deutschland kommen wird.</li> </ul>	<p>zwischen Speicher und Hafenbrücke, weiterhin das Plangebiet prägen und zusammen mit dem Schulschiff eine wichtige Station der maritimen Meile bleiben wird. Mit der 1. Änderung wird in Ergänzung dazu eine städtebauliche Neuordnung im Bereich des ehemaligen, städtebaulich problematischen Einkaufszentrums Haven Hööv't planerisch vorbereitet, die sich nicht auf ein „Hochhaus“ reduzieren lässt. Letzteres ist städtebaulich und gestalterisch Teil der gesamten Quartiersentwicklung. Die vorgesehene Bebauungs- und Nutzungsstruktur weist das Potenzial auf, diesen Ort zu einem lebendigen und urbanen Quartier zu entwickeln, in dem die Geschichte des Ortes sowie auch das Neue einen angemessenen Platz beanspruchen können.</p>	
	<p>Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen, Ref. 10</p>	<p>In Bezug auf die 1. Änderung des Bebauungsplanes 1218 bestehen meinerseits grundsätzlich keine Bedenken, sofern im Zuge des Bauleitverfahrens die Unterhaltungszuständigkeit der bei der öffentlichen Hand verbleibenden Flächen abschließend geregelt wird.</p>	<p>Die angemerkten Unterhaltungsträgerschaften der öffentlichen Flächen sind im bisherigen Verfahren, mit Ausnahme einer neuen Zuständigkeit für das „Alte Auebecken“ abgestimmt und werden über entsprechende Regelungen im städtebaulichen Vertrag gesichert. Die Wirtschaftsförderung Bremen, die seit der Herstellung des Wasserbeckens vor ca. 20 Jahren als Eigentümerin für dessen Unterhaltung zuständig ist, fordert in ihrer Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung eine Neuregelung, allerdings <u>außerhalb des Bebauungsplanverfahrens</u>.</p> <p>Da es sich bei dieser Neuregelung um keinen planungsrechtlichen Belang handelt, weil die Festsetzung der „Wasserfläche“ in der öffentlichen Fläche grundsätzlich unstrittig und auch die grundsätzliche „öffentliche Zuständigkeit“ nicht in Frage gestellt ist, wird die Verknüpfung einer solchen abschließenden Regelung der Unterhaltungszuständigkeit mit dem Planverfahren als nicht gerechtfertigt betrachtet. Die entsprechenden Abstim-</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt</b></p>

Lfd. Nr.	TÖB (Eingangsdatum)	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Die Deputation nimmt wie folgt Stellung:	Die Deputation empfiehlt:
			<p>mungen der städtischen Stellen können auch nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens erfolgen. Die Projektentwicklerin des Stadtquartiers ist von dieser Problematik nicht betroffen, da das Niederschlagswasser aus dem MU 1 sowie dem SO Einzelhandel in Abstimmung mit dem Umweltbetrieb Bremen und HanseWasser nicht in das „Alte Auebecken“ geführt werden soll.</p>	
	<p>Handelskammer Bremen</p>	<p>die Handelskammer Bremen lehnt den vorliegenden Änderungsentwurf ab, weil er Mängel aufweist; Bauleitplanung sollte insbesondere durch Klarheit und Wahrheit gekennzeichnet sein.</p> <p>Der vorliegende Planentwurf schließt im Teilgebiet MU 5 (Verwaltungsstandort der Lürssen-Werft) Wohnen aus. Dies ist für uns überhaupt nicht nachvollziehbar. Was soll das für ein Urbanes Gebiet sein, in dem die eigentlich gewünschte urbane Nutzungsmischung von vornherein ausgeschlossen wird? Die Gebietskategorie für das Teilgebiet MU 5 kann doch nicht allein dafür dienen, im Zuge einer Flächen-Querschnittskalkulation dem übrigen Plangebiet zu einer besseren Gesamtberechnung in der Flächennutzungszuweisung zu verhelfen? (Sie nennen das „horizontale Feinsteuerung“.)</p> <p>Wohnen wird im MU5 insbesondere mit einer Hochwassergefährdung ausgeschlossen. Dabei gibt es, wie sie wissen, in vielen deutschen Städten mit vergleichbaren Wasserlagen reihenweise prominente Beispiele für zulässiges Wohnen in Überschwemmungsbereichen. Sie können doch nicht einfach ausblenden, dass es hierfür gute architektonische Lösungen gibt.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vorgebrachten Bedenken beziehen sich nicht auf die geänderten und ergänzten Teile des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs sondern thematisieren Belange, die bereits im Depuationsbeschluss des vorherigen Verfahrensschrittes abgewogen und beschlossen wurden. Zur inhaltlichen Abwägung dieser Belange wird auf den Deputationsbeschluss vom 16.01.2020 verwiesen, der weiterhin vollständig aufrecht erhalten wird.</p> <p>Im Übrigen wird in Abstimmung mit den Fachämtern weiterhin die Auffassung vertreten, dass auf Grund der besonderen Lage der MU 2 – MU 6 in einem hochwassergefährdeten Gebiet, das als solches durch die Hochwasserschutzgebietsverordnung Weser festgesetzt ist, eine Wohnnutzung ausgeschlossen werden muss. Ansonsten würde es dem Bebauungsplan an der Vollzugsfähigkeit fehlen, da die in einem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen grundsätzlich auch umsetzbar sein müssen.</p> <p>Weiterhin sollen mit der 1. Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, in dem Plangebiet ein nutzungsgemischtes und lebendiges Quartier zu entwickeln. Dies stellt kein Widerspruch zum Abschluss der Wohnnutzung in den MU 2 – MU 6 dar, denn das Plangebiet ist in seiner Gesamtheit zu sehen. Die unterschiedlichen Nutzungen, die im Plangebiet möglich</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>

Lfd. Nr.	TÖB (Eingangsdatum)	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Die Deputation nimmt wie folgt Stellung:	Die Deputation empfiehlt:
		<p>Im Ergebnis verwehrt hier die Stadtgemeinde Bremen einem ansässigen Unternehmen eine denkbare Entwicklungsperspektive, obwohl die Stadt selbst sich im damaligen Kaufvertrag {UR-Rolle Nr. 375/1994) über das Gelände verpflichtet hat, für einen ausreichenden Hochwasserschutz Sorge zu tragen. Die Argumentation, mit der die Stadt sich hier verschließt, überzeugt und trägt nicht. Die Handelskammer fordert an dieser Stelle nachdrücklich eine Korrektur des vorliegenden Planentwurfes.</p> <p>Dies gilt auch für die im vorgenannten Teilgebiet MU 5 zulässige Geschosszahl. Diese sollte auf 9 erhöht werden - und so den Gebäudehöhen in der neuen Nachbarschaft entsprechen. Wir sehen uns hier ganz im Einklang mit der von Herrn Prof. Rettich für die Senatsbaudirektorin entworfene Hochhausstrategie. Ein hohes Haus an der Einfahrt zum Vegesacker Hafen könnte Impulsgeber für den Stadtteil sein, zur Heilung der Stadtansicht mit der Grohner Düne beitragen und diesen zentralen Ort als Stadtmarke und Stadteingang am Ufer der Weser akzentuieren. Damit würde die Voraussetzung geschaffen, zukünftig auch an dieser markanten Stelle eine hochattraktive Gebäudenutzung zu entwickeln, die als eine städtebauliche Geste einen guten Komplementär zur weiteren geplanten Quartiersentwicklung darstellen würde.</p>	<p>und zulässig sind, führen in ihrer Gesamtheit zur gewünschten Belebung des Quartieres und der Nutzungsmischung. Dies stellt keinen Planungsmangel dar.</p> <p>Weiterhin wird die Auffassung vertreten, dass sich aus dem genannten Kaufvertrag kein Anspruch auf alle planungsrechtlich möglichen Nutzungen im Urbanen Gebiet ableiten lässt. Die Planungshoheit gem. § 1 Abs. 3 BauGB obliegt der Stadtgemeinde. Aus dem Vertrag ergibt sich lediglich, dass die Stadtgemeinde die bestehende Hochwasserschutzsicherung (Objektschutz) für das Grundstück zu erhalten, sowie im Fall der Anpassung der öffentlichen Hochwasserschutzanlage an die Anforderungen des Generalplans Küstenschutz diese entsprechend zu ertüchtigen hat. Die Festsetzungen der 1. Änderung stehen diesen Regelungen nicht entgegen.</p> <p>Die Möglichkeit, im MU 1.6 die Errichtung eines neugeschossigen Gebäudes zu realisieren, resultiert aus dem städtebaulichen Gesamtkonzept für das geplante neue Stadtquartier. Diesem Konzept liegt der Siegerentwurf zugrunde, der sich im vorausgelaufenen planerischen Wettbewerb durchgesetzt hat und aufgrund dessen dieses Bauleitplanverfahren durchgeführt wird. Ein städtebauliches Erfordernis zur Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung im MU 5 besteht nicht und es wurde auch kein entsprechendes Planungsziel dazu beschlossen.. Die festgesetzte Viergeschossigkeit erlaubt eine städtebaulich sinnvolle und wirtschaftliche Ausnutzung des MU 5 wie bisher.</p>	
<b>II. eingereichte Petition</b>				
	Petition S 20/79 eingereicht beim Petitionsausschuss der Bremischen		Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung gibt hierzu im Rahmen der Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung folgende Stellungnahme ab:	Die Deputation für Mobilität, Bau und

Lfd. Nr.	TÖB (Eingangsdatum)	Stellungnahmen (im Original und nach Absätzen gegliedert)	Die Deputation nimmt wie folgt Stellung:	Die Deputation empfiehlt:
	Bürgerschaft am 12.03.2020	<p>Für eine Bebauung, die Vegesacks historisch-maritimem Quartier mit Hafen, Werftspeicher und „Schulschiff Deutschland“ gerecht wird.</p> <p>Gegen ein Hochhaus, das wie eine zweite „Grohner Düne“, das Denkmal Werftspeicher um 17 Meter überragt und zum zwerghaften Anhängsel macht.</p> <p>Für die Sicherung des Standortes der „Schulschiff Deutschland“.</p> <p>Die Neubebauung des Hafenuartiers bietet Vegesack und damit auch Bremen-Nord insgesamt die große Chance, eine im Maß und Qualität dem Standort gerechte Bebauung zu erhalten. Das vor 25 Jahren auch auf Betreiben eines Investors durchgesetzte städtebauliche Monstrum „Haven Hööv“ könnte endlich überwunden werden.</p> <p>Die Vorgabe für den städtebaulichen Wettbewerb sah eine 4-Geschossigkeit, punktuell 5-Geschossigkeit vor. Dennoch beabsichtigt das Bauamt Bremen-Nord, gemeinsam mit dem Investor und unterstützt vom Vegesacker Beirat, den Bau eines zunächst 11-geschossigen, nunmehr 9-geschossigen Hochhauses.</p> <p>Die Bedenken des Landesdenkmalpflegers und des Deutschen Schulschiff-Vereins sowie von vielen Bürgerinnen und Bürgern wurden beiseite gewischt.</p> <p>Wir appellieren deshalb an alle Bürgerinnen und Bürger Bremen-Nords:</p> <p>Lassen Sie nicht zu, dass Vegesacks maritimes Erbe und die Chancen für seine weitere Entwicklung erneut den Interessen eines Investors untergeordnet werden.</p> <p>Fordern Sie mit uns die Reduzierung auf maximal 5 Geschosse.</p>	<p>Die vorgebrachten Bedenken beziehen sich nicht auf die geänderten und ergänzten Teile des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs. Bedenken zur festgesetzten IX-Geschossigkeit in MU 1.6 sind bereits im Deputationsbeschluss des vorherigen Verfahrensschrittes abgewogen worden. Zur inhaltlichen Abwägung dieser Belange wird daher auf den Deputationsbeschluss vom 16.01.2020 verwiesen, dem weiterhin vollständig gefolgt wird.</p>	<p>Stadtentwicklung stimmt in Kenntnis der Stellungnahme des Petenten dem Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung zu</p>



Wirth = Architekten

11  
10  
9  
8  
7  
6  
5  
4  
3  
2  
1



Packhaus Stadtquartier  
Variante 11 Geschosse



Packhaus Stadtquartier  
Variante 9 Geschosse



Gebäude am Vegesacker Bahnhofplatz 2  
8 Geschosse

**Wirth = Architekten**



































# Bebauungsplan 1218

## 1. Änderung

für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen Vegesacker Hafen, Friedrich-Klippert-Straße, Zum Alten Speicher, Zum Alten Tief, Kantjespad und der Lesum



### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  z.B. MU 1 Urbanes Gebiet
-  z.B. MU 1.1 Nummerierung der Baufelder in den Teilgebieten
-  SO Einkaufszentrum sonstiges Sondergebiet "Einkaufszentrum"
-  Umgrenzung von Flächen für die Zulässigkeit von Nutzungen (gem. textl. Festsetzung Nr. 2.3 und 2.4)
-  VFZ 0,62 max. Verkaufsflächenzahl (gem. textl. Festsetzung Nr. 2.1)
-  IX Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
-  GH 32,50 Gebäudehöhe, Höchstmaß
-  +6,04 NHN Unterer Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN) (gem. textl. Festsetzung Nr. 3.3)
-  GRZ 0,8 Grundflächenzahl im MU 1
-  GRZ 1,0 Grundflächenzahl im MU 2-6 und SO "Einkaufszentrum"
-  g geschlossene Bauweise
-  Baugrenzen
-  Baulinien
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
-  Fußgängerbereich
-  Radfahrerbereich
-  Private Grünfläche Zweckbestimmung: Parkanlage
-  "Alter Auekanal"
-  Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen
-  Hecken zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen
-  ① Mit Gehrechten und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit und der Leitungsträger sowie mit Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Rettungsdienste
-  ② Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit und der Leitungsträger
-  ③ Widmung als Hochwasserschutzanlage und mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit und der Leitungsträger
-  ④ Widmung als Hochwasserschutzanlage
-  St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (nicht dargestellt, wenn sie mit einer Baugrenze zusammenfällt)
-  Straßenbrücke über Wasserlauf
-  Treppenhaus über Wasserlauf (gem. textl. Festsetzung Nr. 4.3)
-  Die besonders gekennzeichnete Fläche enthält im Untergrund überunreinigten Boden. Es liegen erhöhte Kohlenwasserstoff- konzentrationen vor.
-  In dem gekennzeichneten Bereich ist in Tiefen von ca. 20 cm bis etwa 1 m unter Gelände Auffüllungsmaterial mit stark erhöhten Gehalten an Polycyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) nachgewiesen worden. Die Schadstoffe können sich bei einem direkten Kontakt schädlich auf die menschliche Gesundheit auswirken. Schädliche Auswirkungen auf das Grundwasser sind ebenfalls nicht ausgeschlossen.
-  D Geschützte Kulturdenkmale (Einzelanlage)
-  Hochwassergefährdetes Gebiet gemäß Hochwassergebietsverordnung Weser (Weser-HwGebV)
-  bestehende Hochwasserschutzlinie
-  geplante Hochwasserschutzlinie gemäß Senatsbeschluss
-  Sonderflächen gemäß § 5 Hochwassergebietsverordnung Weser (Weser-HwGebV)

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte 2018, Geoinformation Bremen

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 Plenarsitzung bei der Verwaltung der Bremischen Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.