

Mitteilung des Senats vom 20. Mai 2025

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 165 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) „LEH-Zentrum Hanse Kogge“ für das Vorhaben in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt für einen Bereich an der Konsul-Smidt-Straße zwischen Großmarkt und Ecke Marcuskaje

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 165 (Bearbeitungsstand: 6. März 2025) vorgelegt.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat hierzu am 24. April 2025 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

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 an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 165 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) „LEH-Zentrum Hanse Kogge“ für das Vorhaben in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt für einen Bereich an der Konsul-Smidt-Straße zwischen Großmarkt und Ecke Marcuskaje zu beschließen.**

Bericht der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 165 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) „LEH-Zentrum Hanse Kogge“ für das Vorhaben in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt für einen Bereich an der Konsul-Smidt-Straße zwischen Großmarkt und Ecke Markuskaje (Bearbeitungsstand: 6. März 2025)

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung legt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 165 (mit Vorhaben- und Erschließungsplan) und die entsprechende Begründung mit Umweltbericht vor.

A. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 3. November 2022 einen Planaufstellungsbeschluss (vorhabenbezogene Bebauungsplan 165) gefasst. Dieser Beschluss wurde am 16. November 2022 amtlich bekannt gemacht.

Erste Verfahrensschritte (frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung) wurden unter der Plannummer 2498 durchgeführt. Das Planverfahren wurde dann als vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt. Im Laufe des Planaufstellungsverfahrens hat sich die Notwendigkeit ergeben, vom beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ins Regelverfahren gemäß § 2 ff. BauGB zu wechseln. Zwischenzeitlich hat ebenfalls der Vorhabenträger gewechselt. Dem Wechsel hat die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung am 29. Februar 2024 gemäß § 12 Absatz 5 BauGB zugestimmt.

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

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 165 ist unter der Bebauungsplannummer 2498 am 16. Januar 2018 vom Ortsamt West eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung im Rahmen einer öffentlichen Versammlung der Einwohnenden durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen. Änderungen in den Planungszielen haben sich aufgrund dieser Beteiligung nicht ergeben.

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

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 165 ist unter der Bebauungsplannummer 2498 mit den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, insbesondere dem Beirat, die Grobabstimmung nach § 4 Absatz 1 BauGB am 13. Juni 2017 durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

4. Veröffentlichung nach § 3 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 24. Oktober 2024 die Veröffentlichung der Unterlagen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 165

(Bearbeitungsstand: 2. September 2024) im Internet nach § 3 Absatz 2 BauGB beschlossen.

Der Planentwurf mit Begründung und die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden in der Zeit vom 6. November 2024 bis 6. Dezember 2024 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich wurden diese Unterlagen im gleichen Zeitraum bei der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung zur Einsicht bereitgehalten.

Die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 165 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Absatz 2 BauGB).

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Absatz 2 BauGB informiert worden.

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

Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu redaktionellen Änderungen und geringfügigen inhaltlichen Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs und der Begründung mit Umweltbericht geführt haben. Diesbezüglich wurde auf den Gliederungspunkt 7 dieses Berichts verwiesen.

Nach Klärung bestimmter fachlicher Fragestellungen haben die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwände.

6. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB

Anlässlich der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

7. Änderungen des Planentwurfs und der Begründung mit Umweltbericht nach der Veröffentlichung der Planunterlagen

7.1 Geringfügige Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs

Nach der Veröffentlichung der Planunterlagen ist der Bebauungsplanentwurf überarbeitet und insofern wie folgt geringfügig redaktionell angepasst beziehungsweise klarstellend inhaltlich präzisiert worden:

- Die zeichnerische Festsetzung der Einfahrtsbereiche wurde im Sinne einer Ausbildung von Korridoren, innerhalb derer die Ein- und Ausfahrten zu realisieren sind, um jeweils einen Meter verbreitert.
- In der Planzeichnung wurde ein weiterer Richtungspfeil hinsichtlich der zulässigen Gebäudehöhe von 18,95 bis 19,20 m zeichnerisch im nordöstlichen Bereich hinter der Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen ergänzt.
- Die textliche Festsetzung Nummer 11 wurde klarstellend ergänzt, sodass bestimmte Nutzungen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan ausnahmsweise innerhalb der betreffenden Fläche zulässig sind.
- Die textliche Festsetzung Nummer 16 wurde in der Form in klarstellender Weise ergänzt, als Satz 2 nun ebenfalls eindeutig auf festgesetzte Baulinien zu beziehen ist.
- Die textliche Festsetzung Nummer 19 wurde klarstellend um die Zulässigkeit einer Unterschreitung der festgesetzten Breiten der Einfahrtsbereiche ergänzt, da es sich hier um Maximalbreiten handelt.
- Die textliche Festsetzung Nummer 21.3 wurde hinsichtlich einer Wortdopplung redaktionell angepasst.
- In der textlichen Festsetzung Nummer 21.4 wurde der bisher prognostizierte Lärmwert von 63 dB(A) redaktionell ersetzt durch 65 dB(A).

Der Bebauungsplanentwurf (Bearbeitungsstand: 6. März 2025) enthält die vorgenannten Anpassungen und Ergänzungen. Im Übrigen wurde der Planentwurf redaktionell überarbeitet.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, dem geringfügig angepassten Plan zuzustimmen.

7.2 Ergänzungen der Begründung

Aufgrund der vorgenannten Planergänzungen sowie weiterer Hinweise im Rahmen der durchgeführten Beteiligungen ist eine Überarbeitung der Begründung erforderlich geworden. Die Anpassungen und Ergänzungen sind überwiegend redaktioneller Art und dienen der Klarstellung.

Die Begründung (Bearbeitungsstand: 6. März 2025) enthält folgende Anpassungen und Ergänzungen:

- Kapitel A: Flurstücksnummer wurde aktualisiert.

- Kapitel B. 3.3 Freiraumkonzept wurde klarstellend um folgenden Satz ergänzt: Sechs Bäume innerhalb des Vorhabengebiets können vor diesem Hintergrund nicht erhalten werden, es sollen jedoch stattdessen sechs Bäume an anderen Stellen neu gepflanzt werden.
- Kapitel B. 3.3 Freiraumkonzept wurde hinsichtlich der Dachbegrünung der textlichen Festsetzung angepasst, wodurch „extensive und“ entfiel.
- Kapitel C 1. Art der baulichen Nutzung: Hinsichtlich der textlichen Festsetzung wurden die Stellplätze klarstellend ergänzt durch „für Pkw und Fahrräder“.
- Kapitel C 1.2 Wohnen, 1.3 Betriebe des Beherbergungsgewerbes und 3.4 Überschreitung von Baulinien durch Fassadenauskragungen: Die Gebäudehöhe wurde entsprechend der Planzeichnung angepasst auf 18,95 m über Normalhöhennull.
- Kapitel C 1.2 Wohnen: Folgender Absatz wurde klarstellend ergänzt: „Gemäß Senatsbeschluss vom 3. März 2020 sind bei Vorhaben, bei denen mehr als 20 Wohneinheiten entstehen, 30 Prozent der neu geschaffenen Wohnungen als Sozialwohnungen zu realisieren. Die für das Vorhaben notwendigen Sozialwohnungen werden nicht im Vorhabengebiet hergestellt, sondern wurden bereits in benachbarten Quartieren der Überseestadt realisiert“.
- Kapitel C 2.1 Grundflächenzahl: Das Maß der zulässigen Grundstücksversiegelung wurde angepasst (auf 4 277 m²).
- Kapitel C 3.3 Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien durch Balkone, Terrassen und Vordächer: Die Gesetzesgrundlage wurde ergänzt um „zwei beziehungsweise“ auf § 23 Absatz 2 beziehungsweise 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- Kapitel C 3.4 Überschreitung von Baulinien durch Fassadenauskragungen: Entsprechend der Planzeichnung wurde der gekennzeichnete Bereich auf „z“ geändert.
- Kapitel C. 3.6 Abstandsflächen: Das vorgegebene Abstandsflächenmaß wurde klarstellend durch „insbesondere der“ Wohnungen ergänzt.
- Kapitel C. 3.6 Abstandsflächen: Das Abstandsflächenmaß von 0,4 H wurde klarstellend ergänzt durch „gemäß § 6 Absatz 6 Bremische Landesbauordnung (BremLBO)“.

- Kapitel C. 3.6 Abstandsflächen: Folgender Satz wurde gestrichen, da die darin beschriebene Leitung inhaltlich keine Auswirkungen auf die Vorhabengestaltung hat: „Gleichzeitig ist eine Leitung im Nordwesten des Plangebietes von einer Überbauung freizuhalten“.
- Kapitel C 3.7 Besonnung und Belichtung: Um klarzustellen, dass sich diese Passage nur auf die Wohnnutzung im engeren Sinne bezieht, wurde ein Verweis auf Service-Wohnen herausgenommen.
- Kapitel C 4 Erschließung: Ergänzend wurden folgende Ergänzungen vorgenommen: „Unmittelbar am Plangebiet befindet sich die Haltestelle ‚Marcuskaje‘, welche in enger Taktung von Bussen der Bremer Straßenbahn AG bedient wird.“ Sowie „Zufahrten zur Bundesstraße 6 sind mit dem Auto in circa zehn Minuten erreichbar und ermöglichen die Anbindung an die Bundesautobahn 27 im Norden und die Bundesautobahn 281 sowie die Bundesstraße 75 im Süden“.
- Kapitel C 4.2 Erschließung und Stellplätze: Klarstellend wurde folgende Ergänzung vorgenommen: „Dabei ist mit der zeichnerischen Verortung der drei Einfahrtsbereiche sowie der textlichen Festsetzung Nummer 19 eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der exakten Breite und Lage innerhalb des Bereichs berücksichtigt, um späteren baulichen Anforderungen hinsichtlich des Anschlusses an den öffentlichen Straßenraum entsprechen zu können. Die in der textlichen Festsetzung Nummer 19, Satz 1 festgesetzten Breiten der Ein- und Ausfahrten stellen dabei Maximalbreiten dar, die im für die Umsetzung notwendigen Umfang unterschritten werden können.“ Darüber hinaus wurde folgende redaktionelle Ergänzung vorgenommen: „Aufgrund der fehlenden Bewirtschaftung von Stellplätzen im öffentlichen Raum in der Überseestadt sind diese überbelegt; durch die geplante Abbindung der Marcuskaje wird sich dieser Umstand noch verstärken. Um für den publikumsintensiven Lebensmittelmarkt keine weiteren Park-Such-Verkehre zu erzeugen und auch die weitere Umgebung zu entlasten“.
- Kapitel C 4.2 Erschließung und Stellplätze: Der voraussichtliche Stellplatznormbedarf wurde auf rund 125 Kfz-Stellplätze korrigiert.
- Kapitel C 4.3 Ausschluss von Nebenanlagen und Stellplätzen: Klarstellend wird folgender Satz in die Begründung aufgenommen: „Sofern die Standorte für Abfallentsorgung und Überdachungen von Fahrradabstellanlagen möglichen

Planungen der Stadt Bremen nicht widersprechen, können sie im Rahmen einer Einzelfallprüfung ausnahmsweise zugelassen werden“.

- Kapitel C 5.1 Regenwasser: Die Gesetzesgrundlage wurde von „Begrünungsortsgesetzes“ angepasst auf „Auf Grundlage der Landesbauordnung“.
- Kapitel C 5.1 Regenwasser: Hinsichtlich der Dachbegrünung wurde die Begründung an die textliche Festsetzung angepasst, wodurch „extensive“ durch „intensive“ ersetzt wurde.
- Kapitel C 5.1 Regenwasser: Klarstellend wurde folgende Passage ergänzt/überarbeitet: „Die Rückstauenebene richtet sich nach der Höhe der Straßenoberkante an der Anschlussstelle vor dem Grundstück und liegt bei circa + 6,97 m über NHN. Damit befindet sich das geplante Gebäude unterhalb der Rückstauenebene. Im Zuge der weiteren Planungen ist auf ausreichenden Schutz vor Starkregenereignissen zu achten und gegebenenfalls die Möglichkeit eines gedrosselten Ablaufs in den Kanal zu klären“.
- Kapitel C 7.3.2 Kumulierte Betrachtung: Bezüglich des Immissionsrichtwertes wird der prognostizierte Pegel auf 65°dB(A) angepasst.
- Kapitel C 7.3.5 Einordnungen der Festsetzungen zum Lärmschutz: Klarstellend wurde folgende Passage ergänzt: „Nach den Vorgaben der Freien Hansestadt Bremen wird bei der Planung von Wohngebäuden in der Überseestadt grundsätzlich ein Schallschutzkonzept verfolgt, wonach an Fassaden mit einem Außenpegel von ≤ 55 dB(A) nachts ein ausreichender Schallschutz umgesetzt wird, wenn durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen in Aufenthaltsräumen bei geschlossenem Bauteil ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nachts eingehalten wird. Im Sinne der Gesundheitsvorsorge soll mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 165 jedoch ein höherer Schutzstandard verfolgt beziehungsweise eine bessere Wohnqualität ermöglicht werden. Trotz der vom Bremer Modell abweichenden Festsetzungssystematik entsprechen die Regelungen grundsätzlich dem praktizierten Vorgehen in der Überseestadt: Bei Fassadenpegeln ≥ 55 dB(A) sind offenbare Fenster von Daueraufenthaltsräumen ausgeschlossen; einzig für den Fassadenbereich (a) wird davon abweichend geregelt, dass dort offenbare Fenster zugelassen werden, wenn 0,50 m vor dem zu öffnenden Fenster 55 dB(A) eingehalten werden“.

- Kapitel C 7.3.5: Der Immissionsrichtwert der TA Lärm wurde auf 65 dB(A) berichtigt.
- C 8.1 Dachbegrünung: Die zu begrünenden Dachflächen wurden gemäß textlicher Festsetzung von „extensiv“ auf „intensiv“ geändert.
- Kapitel D 1.1 Der Name der Vorhabenträgerin wurde berichtigt auf „Edeka-Miha Immobilien Service GmbH“.
- Kapitel D 1.3 Abwasserbeseitigung/Oberflächenentwässerung: Folgende redaktionelle Ergänzung wurde vorgenommen: „Die Oberflächenentwässerung wurde von der HIB HILLER + BEGEMANN INGENIEURE GMBH (11. Juli 024) konzeptionell erarbeitet. Nach Vorgabe der Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft Bremen ist anfallendes Niederschlagswasser, wenn möglich zu einem Drittel zu verdunsten, zu einem Drittel zu versickern und zu einem Drittel zu einem vorhandenen Kanal abzuleiten. Diese Vorgaben können aufgrund der Anlage eines intensiv genutzten Gründaches und zusätzlich einiger Mulden im nördlichen Bereich des Baugrundstücks weitestgehend eingehalten werden. Ein Anschluss für die Schmutzwasserableitung ist vorhanden.“
- Kapitel D 2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen: Es wurden folgende redaktionelle Ergänzungen vorgenommen; der nachfolgende Passus gehörte vorher zu Kapitel D 3 und wurde redaktionell zu Kapitel D 2 verschoben: „Die rechtlichen Vorgaben ergeben sich aus dem BauGB und dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Nach § 18 Absatz 1 BNatSchG sind bei der bauleitplanerischen Abwägung und bei der Umweltprüfung die Auswirkungen, die aufgrund der Planaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 165 auf Natur und Landschaft als Eingriffe zu erwarten sind, im Rahmen der Vermeidung und des Ausgleichs nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu beurteilen (vergleiche § 18 Absatz 1 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Absatz 3 BauGB). Dabei ist hier zu beachten, dass mit Blick auf § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB ein Ausgleich dann nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe schon vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB wurde ebenfalls beachtet“.

Darüber hinaus wurden folgende Passagen klarstellend nunmehr wie folgt gefasst:

„Bremisches Raumordnungsgesetz (BremROG)

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung hat als Landesplanungsbehörde des Landes Bremen mit dem Bremischen Landesraumordnungsgesetz (BremROG) die Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Landesraumordnungsplans (LROP FHB) hergestellt.

Landschaftsprogramm (2015) Bremen

Das von der Bürgerschaft (Landtag) beschlossene Landschaftsprogramm, als Fachplan von Naturschutz und Landschaftspflege, konkretisiert die im BNatSchG genannten Ziele für den Planungsraum auf Ebene des Flächennutzungsplans“.

Folgender Satz wurde redaktionell ergänzt/angepasst:

„Der Fuß- und Radweg an der Marcuskaje wird im Maßnahmenplan 2 als eine ortsteilübergreifende Grünverbindung dargestellt. Diese Verbindung wird auf überwiegender Strecke von Grünstrukturen, wie die sieben Meter breite Baum-Strauchhecke, die sich im östlichen Randbereich des Plangebietes befindet, begleitet“.

- Kapitel D3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes und des Untersuchungsumfanges: Aus Klarstellungsgründen wurde folgende Passage gestrichen: „Nach § 18 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz sind bei der bauleitplanerischen Abwägung und bei der Umweltprüfung die Auswirkungen, die aufgrund der Planaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 165 auf Natur und Landschaft als Eingriffe zu erwarten sind, im Rahmen der Vermeidung und des Ausgleichs nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu beurteilen (vergleiche § 18 Absatz 1 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Absatz 3 BauGB). Dabei ist hier zu beachten, dass mit Blick auf § 1a Absatz 3a Satz 6 BauGB ein Ausgleich dann nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe schon vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. § 1 (6) Nummer 7 BauGB wurrde ebenfalls beachtet.

Der Untersuchungsraum für die Schutzgüter muss mindestens das vom betrachteten Bereich des Bebauungsplans voraussichtlich erheblich beeinflusste Gebiet (Wirkraum) enthalten. Aufgrund der voraussichtlichen Wirkungen außerhalb der unmittelbar physisch betroffenen Flächen ist bei der vorliegenden Planung (hinsichtlich der Nutzung hier vergleichbar mit einem Kern- oder urbanen Gebiet) von einer mittleren Reichweite der Wirkungen auszugehen.

Auswirkungen geringer bis mittlerer Reichweite können die Schutzgüter Mensch sowie Tiere und deren Lebensräume und auch das Landschaftsbild betreffen“.

Dafür wurde folgende Passage ergänzt beziehungsweise angepasst: „Da es sich beim Planungsvorhaben um keine raumbedeutsame Planung handelt und das Vorhaben in einem urban geprägten Gebiet liegt, wird ein Wirkraum für die Schutzgüter Mensch sowie Tiere und deren Lebensräume sowie Landschaftsbild von rund 50,00 m Radius um den Geltungsbereich als ausreichend betrachtet“.

- Kapitel D 4.4.1 Pflanzen beziehungsweise Biotoptypen: Der nachfolgende Passus wurde redaktionell vor Tabelle 1 verschoben: „Diesen Biotoptypen wurden anhand der Wertfaktoren ‚Biotopwertliste‘ der Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung für die Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde) von 2018 eine Bewertung zugeordnet. Diese Bewertung basiert auf sechs Wertstufen, denen die Bewertungskriterien Regenerationsfähigkeit, Seltenheit, Gefährdungsgrad und Naturnähe zugrunde liegen:

Wertstufe 5: von sehr hohem Wert

Wertstufe 4: von hohem Wert

Wertstufe 3: von mittlerem Wert

Wertstufe 2: von geringem Wert

Wertstufe 1: von sehr geringem Wert

Wertstufe 0: ohne Wert“.

- Kapitel D 7.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung: Die Erschließung wurde ergänzt durch „sowie die Marcuskaje“.
- Kapitel 9.4 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben: Folgendes Fachgutachten wurde ergänzt: „Geotechnischer Bericht zur Baugrunduntersuchung und Gründungsempfehlung (Umtec 2023)“.

Im Übrigen wurde die Begründung redaktionell überarbeitet.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, der ergänzten Begründung mit Umweltbericht zuzustimmen.

8. Absehen von einer erneuten Veröffentlichung im Internet gemäß § 4a Absatz 3 BauGB

Die nach der durchgeführten Veröffentlichung im Internet erfolgten geringfügigen redaktionellen und inhaltlichen Anpassungen beziehungsweise Ergänzungen des Planentwurfs führen nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung von Belangen. Ebenso werden hierdurch die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Unter dieser Voraussetzung soll 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 beschränkt werden. Die vorgenannten Anpassungen/Ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragenen Hinweise und wurden mit den davon berührten Behörden einvernehmlich abgestimmt.

Auf eine Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurde verzichtet, da diese von den Planänderungen nicht betroffen ist.

Von einer erneuten Veröffentlichung im Internet wurde daher gemäß § 4a Absatz 3 BauGB abgesehen.

B. Stellungnahme des Beirates

Der Fachausschuss Überseestadt, Wirtschaft und Arbeit des Beirates Walle hat in seiner Stellungnahme vom 21. November 2024 dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 165 zugestimmt.

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

C. Beschluss

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 165 für das Vorhaben in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt für einen Bereich an der Konsul-Smidt-Straße zwischen Großmarkt und Ecke Markuskaje (Bearbeitungsstand: 6. März 2025) zu beschließen.

Falk-Constantin Wagner
Vorsitzender

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 165

**für das Vorhaben in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt
für einen Bereich an der Konsul-Smidt-Straße
zwischen Großmarkt und Ecke Marcuskaje**

mit Umweltbericht

Bearbeitungsstand: 06.03.2025

Inhalt

Inhalt	2
A Plangebiet	5
B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans	5
1 Entwicklung und Zustand	5
2 Geltendes Planrecht	5
3 Planungsziele und Erforderlichkeit	6
3.1. Städtebauliches Konzept und Nutzungskonzept	6
3.2. Erschließungskonzept	7
3.3. Freiraumkonzept	8
4 Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung	9
5 Planaufstellungsverfahren	9
C Planinhalt	9
1. Art der baulichen Nutzung	9
1.1 Einzelhandel	10
1.2 Wohnen	14
1.3 Betriebe des Beherbergungsgewerbes	14
1.4 Ergänzende Nutzungen	15
1.5 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen	16
2 Maß der baulichen Nutzung	17
2.1 Grundflächenzahl	17
2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen	19
2.3 Gebäudehöhen	19
3 Überbaubare Grundstücksflächen	21
3.1 Baugrenzen	21
3.2 Baulinien	22
3.3 Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien durch Balkone, Terrassen und Vordächer	23
3.4 Überschreitung von Baulinien durch Fassadenauskragungen	24
3.5 Zurückbleiben hinter Baulinien durch Rücksprünge für Loggien	24
3.6 Abstandsflächen	24
3.7 Besonnung und Belichtung	27
4 Erschließung	28
4.1 Verkehrsmengen	29
4.2 Erschließung und Stellplätze	29
4.3 Ausschluss von Nebenanlagen und Stellplätzen	31
4.4 Flächen für die Feuerwehr	31

5	Entwässerung	31
5.1	Regenwasser	31
5.2	Schmutzwasser	32
6	Böden und Altlasten	32
7	Immissionsschutz	32
7.1	Verkehrslärm	33
7.2	Außenwohnbereiche	34
7.3	Gewerbelärm	35
7.4	Geruchsimmissionen	42
8	Anpflanzgebote	42
8.1	Dachbegrünung	42
9	Örtliche Bauvorschriften	43
9.1	Werbeanlagen	43
9.2	Stellplätze	43
10	Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien und zum Klimaschutz	44
D	Umweltbericht	45
1	Einleitung	45
1.1	Veranlassung und Aufgabe	45
1.2	Inhalte und Ziele der Bauleitplanung	45
1.3	Abwasserbeseitigung/Oberflächenentwässerung	45
2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen	46
3	Abgrenzung des Untersuchungsgebiets und des Untersuchungsumfangs	48
4	Bestandsbeschreibung und -bewertung des derzeitigen Umweltzustandes, Auswirkungen der Planung	48
4.1	Schutzgut Boden und Fläche	48
4.2	Schutzgut Wasser	49
4.3	Schutzgut Klima und Luft	49
4.4	Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	50
4.5	Schutzgut Landschaft	53
4.6	Schutzgut Mensch	53
4.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	53
4.8	Wechselwirkungen	54
4.9	Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	54
4.10	Art und Menge der erzeugten Abfälle	54
5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	54
6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	55

7	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Gestaltung, zum Ausgleich und Ersatz der nachteiligen Auswirkungen/Eingriffsregelung	55
7.1	Zusammenfassung der Vorhabenwirkung	55
7.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	55
7.3	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	56
7.4	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	58
8	Prüfung der Einhaltung artenschutzrechtlicher Belange	58
8.1	Allgemeines	58
8.2	Projektwirkungen - mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG	58
8.3	Relevanzprüfung und Konfliktanalyse	59
8.4	Auswahl relevanter Arten und Prüfung der Betroffenheit	60
8.5	Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung	61
8.6	Zusammenfassung	61
9	Zusätzliche Angaben	62
9.1	Vereinbarkeit der Planung mit dem Waldrecht	62
9.2	Vereinbarkeit mit den Bewirtschaftungszielen gemäß § 27 und § 47 Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes - Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	62
9.3	Vereinbarkeit mit umliegenden Schutzgebieten	62
9.4	Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	62
9.5	Maßnahmen zur Überwachung	63
10	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	63
E	Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung	64
1	Finanzielle Auswirkungen	64
2	Genderprüfung	64

A Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Walle, Ortsteil Überseestadt und hat eine Größe von etwa 0,65 Hektar. Es wird im Südosten durch die Straße Marcuskaje, im Südwesten durch die Konsul-Smidt-Straße und im Nordwesten und -osten durch den Großmarkt Bremen begrenzt. Es umfasst das Flurstück 3/66 sowie anteilig das Flurstück der Straßenverkehrsfläche (Konsul-Smidt-Straße) 44/9. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets wird in der Planzeichnung bestimmt.

B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

1 Entwicklung und Zustand

Das Grundstück ist derzeit unbebaut und wird überwiegend als Stellplatzfläche für den Großmarkt genutzt. Die Fläche ist fast vollständig versiegelt. Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind lichte Baumreihen und teilweise Hecken vorhanden.

Unmittelbar nordwestlich und nordöstlich des Geltungsbereichs befinden sich gewerblich genutzte Hallen des Großmarkts. Südöstlich und südwestlich liegen, jeweils durch die Konsul-Smidt-Straße und die Marcuskaje vom Plangebiet getrennt, gemischt genutzte Neubauquartiere. Etwa 50 m entfernt an der Straße Am Waller Freihafen befindet sich das Franz-Pieper-Karree, in ca. 120 m Entfernung liegt das Ufer der Weser.

Insgesamt liegt das Plangebiet sehr zentral in der Überseestadt und ist über die Hauptverkehrsstraße Konsul-Smidt-Straße gut an die Innenstadt und überörtliche Verkehrsnetze angebunden. Eine Bushaltestelle befindet sich unmittelbar beim Plangebiet.

2 Geltendes Planrecht

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan 2196 vom 21. Juni 2002. Dieser Plan setzt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 165 „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großmarkt“ fest, welches ausschließlich der Unterbringung von Großhandelsbetrieben und nicht der Versorgung von Endverbrauchern und Endverbraucherinnen dient.

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert und umfasst das gesamte Plangebiet. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 fest. Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) ist mit 25,0 Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Es gilt eine abweichende Bauweise.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bremen 2015 stellt für den Geltungsbereich „Sonderbauflächen“ mit der Zweckbestimmung „Großmarkt“ dar. Aufgrund der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplans und der Kleinteiligkeit des Vorhabens mit einer Plangebietsgröße von deutlich unter einem Hektar kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan 165 aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

3 Planungsziele und Erforderlichkeit



Abbildung 1: Vorhaben- und Erschließungsplan (Hilmes Lamprecht Architekten, 22.08.2024, siehe Anlage 1 dieser Begründung)

3.1. Städtebauliches Konzept und Nutzungskonzept

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll an der Ecke Konsul-Smidt-Straße und Marcuskaje auf einer ca. 0,65 ha großen Fläche die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelmarkts geschaffen werden, der die Nahversorgung für den Ortsteil Überseestadt sicherstellen soll. Der Lebensmittelmarkt soll um kleinteilige Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe ergänzt werden können. Im Bereich des Erdgeschosses sind neben einem Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb weitere kleinere Gewerbeeinheiten sowie ein Backshop mit Gastronomiebereich geplant, in den darüberliegenden Geschossen des Sockels sollen Parkdecks untergebracht werden. Die bauliche Struktur sieht für die Unterbringung dieser Nutzungen die Errichtung eines dreigeschossigen Gebäudesockels vor. Um einen für diese Lage gemischt genutzten Stadtbaustein zu entwickeln, wie es in dieser Lage städtebaulich angemessen ist, sind auf dem dreigeschossigen Gebäudesockel vier dreigeschossige Gebäudekörper vorgesehen. In den auf dem Gebäudesockel liegenden Baukörpern sollen Wohnungen und ein Boarding House/ Serviced Apartments/ Beherbergungsgewerbe (zeitlich begrenztes, gewerbliches Wohnen) untergebracht werden. Insgesamt ist somit ein sechsgeschossiger Neubau mit einer Bruttogrundfläche von etwa 23.000 m² vorgesehen.

Der Standort war Teil des Betriebsgeländes des Großmarktes. Im Jahr 2016 haben Bau- und Wirtschaftsdeputationen das „Einzelhandelskonzept für die Überseestadt“ beschlossen. Dieses Konzept enthält die Empfehlung, an diesem Standort am Großmarkt einen Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 2.000 m² Verkaufsfläche anzusiedeln. Die Empfehlung zur Größe der Verkaufsfläche leitete sich ab aus den Zahlen der künftig zu versorgenden Bevölkerung und der Beschäftigten des Ortsteils Überseestadt; gleichzeitig ist bei dieser Größe nicht zu befürchten, dass sich der Nahversorger nachteilig auf die angrenzenden zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere das Stadtteilzentrum Walle, auswirken wird.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, die Fachkompetenz des Großmarktes auch für Endverbraucher:innen erlebbar zu gestalten, ohne den Großmarkt selbst für die Privatkundschaft zu öffnen. So weist der Großmarkt selbst eine hohe Bedeutung für die Überseestadt auf und verfügt über einen verhältnismäßig großen Flächenanteil im Stadtteil. Trotzdem tritt er für die Bewohnenden kaum in Erscheinung. Die Entwicklung eines Lebensmitteleinzelhandels unmittelbar angrenzend an das Großmarktgelände als identitätsprägendes Merkmal soll dazu beitragen, den Großmarkt stärker in das Bewusstsein der Bevölkerung zu bringen.

Ein weiteres Planungsziel ist es, in zentraler Lage der Überseestadt nachzuverdichten. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Großmarkt. In seiner Umgebung haben sich Wohn- und Bürolagen etabliert, u. a. auch im Zuge der Entwicklung am Schuppen 3. Derzeit ist es unbebaut und bietet als untergenutzter Teilbereich des Großmarktes Potential für eine städtebauliche Entwicklung. Im Zuge der steigenden Einwohner:innenzahl (2011: 288 Personen, 2022: 4.496 Personen, 2030: ca. 12.000 Personen) in der Überseestadt und dem Zuwachs an Büronutzungen besteht ein Defizit hinsichtlich der Versorgung mit Lebensmittelmärkten für den täglichen Bedarf. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Größe und Lage dazu geeignet, diese Lücke zu schließen und als zentraler Einzelhandelsstandort mit Lebensmittelvollsortimenter sowie ergänzenden Angeboten die Versorgungssituation für Bewohnende der Überseestadt zu verbessern. Der Standort eignet sich insbesondere auch aufgrund seiner Nähe zum Großmarkt, die es erlaubt, bestehende Strukturen mitzunutzen und Synergien zu schaffen, sodass bestehende Ressourcen effizient genutzt werden können.

Mit einem Boarding House / Serviced Apartments wird eine temporäre Form der Unterbringung angeboten, welche positive Effekte erzielen kann, indem sie die örtlichen Angebote nutzt und die Belebung des Stadtteils fördert. Mit der beabsichtigten Umsetzung eines Boarding House/ Serviced Apartments werden Möglichkeiten für die innenstadtnahe Unterbringung von Besuchenden der Stadt geschaffen, die temporäre, aber im Vergleich zu einem Hotel längere Aufenthalte in der Stadt planen; Nutzer:innen stellen beispielsweise Mitarbeiter:innen von externen Unternehmen dar, die für die Betreuung von Projekten zeitweise in der Stadt unterkommen.

Das Vorhaben soll einen wesentlichen Beitrag zur Entwicklung einer Mitte der Überseestadt leisten. Um die beschriebenen Ziele bestmöglich miteinander in Einklang zu bringen und gleichzeitig eine dem Standort angemessene Gestaltung des Vorhabens zu sichern, wurde ein hochbaulicher Wettbewerb nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) durchgeführt. Das vorliegende Planverfahren dient der Sicherung und Umsetzung des Siegerentwurfs.

3.2. Erschließungskonzept

Das Plangebiet befindet sich sowohl räumlich als auch programmatisch zwischen den unterschiedlichen Gebietsnutzungen der Überseestadt, mit dem überwiegend gewerblich geprägten nördlichen Teilbereich und dem durch Wohnnutzung und Dienstleistung geprägten südlichen Bereich, sodass es für alle Nutzer:innengruppen gleichermaßen erreichbar ist. Gleichzeitig bildet die Konsul-Smidt-Straße eine Ost-West-Achse der Überseestadt ab, die einen direkten Anschluss an die Bremer Innenstadt bietet.

Die Anlieferung des geplanten Lebensmittelmarkts wird über die Flächen des Großmarkts bzw. über die Straße Am Waller Freihafen (Privatstraße des Großmarktes) erfolgen. Entsprechende Dienstbarkeiten und Baulasten auf dem Großmarktgelände sind vereinbart. Fußläufig sowie für den Radverkehr sind mehrere Zuwegungen sowohl von der Konsul-Smidt-Straße als auch der Marcuskaje vorgesehen, viele davon barrierefrei. Auch der Vorplatz des Plangebietes ist über die Marcuskaje angebunden und dient sowohl funktionalen Nutzungen, wie der Unterbringung von Fahrradabstellplätzen, als auch flexiblen, temporären Nutzungen, wie dem Aufstellen von Foodtrucks oder Marktwagen. Diese

erreichen das Plangebiet aus nördlicher und südlicher Richtung über die Marcuskaje, ebenso wie die Feuerweherschließung. Die Parkdecks für die Bewohnenden und Kund:innen inklusive Fahrradstellplätze für Bewohnende sind im Südwesten des Plangebiets an die Konsul-Smidt-Straße angebunden und aus westlicher und östlicher Richtung zu erreichen. Für Anlieferungen des geplanten Boarding House/ Serviced Apartments ist eine Zuwegung im Nordosten des Plangebiets über die Marcuskaje vorgesehen.

Die Abfallentsorgung soll ebenfalls über die Marcuskaje erfolgen. Die Standorte für die Müllcontainer werden voraussichtlich im rückwärtigen Bereich, das heißt (d. h.) entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze untergebracht.

Für Kinderspielflächen sind sowohl auf dem Sockelgeschoss als auch im Außenbereich auf Erdgeschossniveau Flächen vorbehalten.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 165 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, die vorgenannte Nutzungsmischung zu realisieren. Die Umsetzung eines solchen Vorhabens ist auf Grundlage des derzeit geltenden Bauplanungsrechts nicht möglich.

3.3. Freiraumkonzept

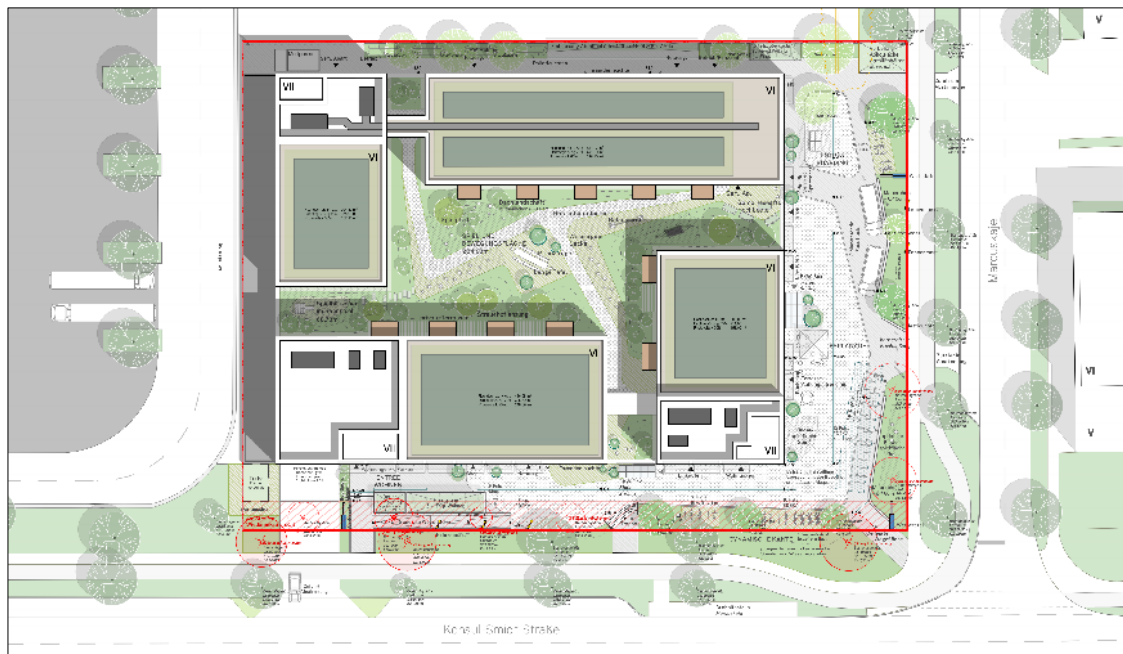


Abbildung 2: Zwischenstand Freiraumkonzept (rabe landschaften, 05.06.2024)

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Freiraumkonzept erarbeitet (informativischer Zwischenstand: siehe Abbildung 2). Dieses umfasst die Gestaltung des Vorplatzes, der Pflanzflächen und das begrünte Sockelgeschoss. Im weiteren Planungsverlauf wurde das Freiraumkonzept weitergeführt und konkretisiert. Grundsätzlich erfolgt die Erschließung im Plangebiet barrierefrei. Um die natürliche Versickerung im Plangebiet zu fördern, soll, wo möglich, die Verwendung von teildurchlässigen Belägen (Porensteine, Sickersteine) geprüft werden.

Das Grundstück ist zum öffentlichen Straßenraum von Baum- und Heckenpflanzungen eingefasst. Diese können mit der Umsetzung des Bebauungsplans und des Wettbewerbsergebnisses nur teilweise erhalten werden. So gilt es, im Außenbereich des Plangebietes zahlreiche unterschiedliche Anforderungen miteinander in Einklang zu bringen. Insbesondere im Osten des Plangebietes wird die Entwicklung eines Vorplatzes als Begegnungsort angestrebt, der zudem als Eingangsbereich für den Nahversorger fungiert und dazu einen Raum für flexible Nutzungen, beispielsweise Foodtrucks, bereitstellen soll.

Gleichzeitig müssen entsprechende Flächen für die Unterbringung von Fahrradabstellplätzen, zur Müllentsorgung, für den Außenbereich der Gastronomieflächen des Backshops, Kinderspielflächen, Einfahrtbereiche sowie Feuerwehraufstellflächen hergestellt werden. Sechs Bäume innerhalb des Vorhabengebiets können vor diesem Hintergrund nicht erhalten werden, es sollen jedoch stattdessen sechs Bäume an anderen Stellen neugepflanzt werden. Vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Nutzungsanforderungen an die Außenflächen des Grundstücks kann ein vollständiger Erhalt der Heckenstruktur zum derzeitigen Planungszeitpunkt nicht gewährleistet werden. Die Auswirkungen des Entfalls der Heckenstruktur wurden im Rahmen des Umweltberichts geprüft (siehe Kapitel D Umweltbericht). Darüber hinaus befinden sich einige Bestandsbäume sowohl im Baufeld als auch in Sichtachsen von Ein- und Ausfahrtbereichen, sodass deren Erhalt im weiteren Planverfahren geprüft wird.

Oberhalb des Sockelgeschosses soll ein Dachgarten entwickelt werden. Geplant ist eine intensive Dachbegrünung mit einer leicht hügeligen gehölzbestandenen Wiesenlandschaft. Gleichzeitig sollen für die Bewohnenden auch private Freiräume in Form von Terrassen entstehen. Kinderspielflächen werden sowohl auf dem Dachgarten untergebracht als auch ebenerdig vorgesehen. Der Bedarf an Kinderspielflächen kann im Plangebiet selbst gedeckt werden.

4 Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung

Die vorgesehenen Nutzungsarten der mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 165 (VE 165) verfolgten Überplanungen bereits beplanter Innenbereichsflächen, einschließlich eines geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebs, sind mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar; das Landesraumordnungsgesetz des Landes Bremen wurde beachtet. Dies unter anderem auch deshalb, da trotz der Großflächigkeit des geplanten Einzelhandels davon auszugehen ist, dass dieser aufgrund seiner Lage im Stadtteil überwiegend als Nahversorger für die Bewohnenden der Überseestadt fungiert. Im Übrigen wurde das Einzelhandelskonzept Überseestadt gemäß § 3 Abs. 4 des Raumplanerischen Vertrages zum Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen (RZEHK) mit den Nachbarkommunen und dem Kommunalverbund abgestimmt.

5 Planaufstellungsverfahren

Erste Verfahrensschritte (frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung) wurden unter der Bebauungsplannummer 2498 durchgeführt. Nunmehr wird das Planaufstellungsverfahren in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) weitergeführt. Auch erfolgte ein Wechsel vom beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ins Regelverfahren inklusive Umweltbericht nach §§ 2 ff. BauGB.

Mit Blick auf § 50 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) entfällt hier die Vorprüfung, die bei einem Einzelhandelsgroßprojekt von mehr als 1.200 m² und weniger als 5.000 m² Geschossfläche nach Ziffer 18.6.2 der Anlage 1 zum UVPG an sich verlangt ist, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan 165 im Regelverfahren mit Umweltbericht aufgestellt wird.

C Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan VE 165 soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entstehung eines Lebensmittelvollsortimenters mit überwiegend

nahversorgungsrelevantem Sortiment, ergänzt durch kleinteilige Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe geschaffen werden. Während diese Nutzungen sich auf den Erdgeschossbereich fokussieren, sollen im ersten und zweiten Obergeschoss Parkdecks entstehen. Oberhalb dieses Gebäudesockels ist die Errichtung von Wohnungen sowie von Beherbergungsgewerbe vorgesehen.

Bei der beabsichtigten Mischung, insbesondere einer Wohnnutzung in Kombination mit einem Beherbergungsbetrieb und großflächigem Einzelhandel, ist die Ausweisung eines Baugebietes gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zielführend. Keines der in der BauNVO enthaltenen Baugebiete ist geeignet, eine überwiegende Wohnnutzung mit großflächigem Einzelhandel zu kombinieren. Für diese spezifische Form der Nutzungsmischung könnte ein sonstiges Sondergebiet mit entsprechender Zweckbestimmung ausgewiesen werden. Da der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt wird, wurde hier von der gesetzlichen Ermächtigung des § 12 Abs. 3a BauGB Gebrauch gemacht.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 der Planzeichnung zum VE165 wird damit gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nicht nur die Art der baulichen Nutzung als Vorhabengebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Wohnen und Beherbergungsgewerbe“ festgesetzt, sondern zugleich die Zulässigkeit des konkreten Vorhabens auf solche Vorhaben beschränkt, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. Daher sind Vorhaben, die zwar vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan 165 erfasst werden, also zulässige Nutzungen innerhalb des festgesetzten Vorhabengebiets, nicht aber Bestandteil des Durchführungsvertrags sind, unzulässig. Die Stadtgemeinde Bremen hat also von der in § 12 Abs. 3a BauGB eröffneten gelockerten Vorhabensbindung Gebrauch gemacht, kein konkretes Vorhaben festzusetzen, sondern nur ein bestimmtes Vorhabengebiet außerhalb der Gebietskategorien nach Baunutzungsverordnung und die darin zulässigen oder nicht zulässigen Nutzungen allgemein zu beschreiben und sich nur im Durchführungsvertrag auf ein konkretes Vorhaben festzulegen.

Die in den textlichen Festsetzungen bestimmten zulässigen Nutzungsarten, die in den Festsetzungen der Nummern 4 bis 8 weiter konkretisiert werden, umfassen die im Vorhabengebiet „Einzelhandel, Wohnen und Beherbergungsgewerbe“ allgemein zulässigen Nutzungen wie großflächigen Einzelhandel mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 2.200 m² (davon maximal 2.000 m² der Verkaufsfläche des Einzelhandelsgroßprojekts als Nahversorgungsmarkt (Lebensmittelvollsortimenter) mit nahversorgungsrelevantem Sortiment, ein zusätzlicher Backshop mit einer maximalen Verkaufsfläche von 40 m² und einer dazugehörenden Gastronomiefläche/Sitzbereich sowie ergänzende weitere Einzelhandelsbetriebe (Läden) mit nahversorgungsrelevantem Sortiment mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 150 m²). Weiterhin zulässig sind betriebsbezogene Büro-, Sozial- und Technikräume, Lagerräume, Stellplätze für PKW und Fahrräder, Wohnungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. Ausnahmsweise zugelassen werden können Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören sowie sonstige, die Wohnnutzung nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Damit können unerwünschte Nachfolgenutzungen im Falle einer Nutzungsaufgabe ebenso vermieden werden wie eine Zweckentfremdung der Einzelhandelsnutzung und es entsteht im Stadtquartier eine auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnnachbarschaft und des Standorts des Großmarkts verträgliche Nutzungsmischung.

1.1 Einzelhandel

Durch die vorgesehene Nutzungsmischung fügt sich das Plangebiet in seine Umgebung ein, die einerseits durch den Großmarkt und andererseits durch eine gewerbliche sowie eine Wohnnutzung geprägt ist. Der Lebensmittelvollsortimenter soll als den Bewohnenden der

Überseestadt zugänglicher Ableger des Großmarkts fungieren und diesen erlebbar gestalten. Gefördert wird dies zum einen durch den geplanten Lebensmittelvollsortimenter und zum anderen durch ergänzende Schank- und Speisewirtschaften in Form eines Backshops mit Gastronomie/Sitzbereich sowie weiterem kleinteiligen, ergänzenden Einzelhandel.

Mit dem Vorhaben wird die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs zur vollständigen Deckung des täglichen und teilweise periodischen Bedarfs ermöglicht. Während kleinflächiger, ergänzender Einzelhandel (Läden) in vielen Baugebieten allgemein zulässig ist, sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kerngebieten nach § 7 BauNVO oder sonstigen Sondergebieten nach § 11 BauNVO zulässig, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können. Solche Auswirkungen sind dann anzunehmen, wenn ein Betrieb die in § 11 Absatz 3 BauNVO genannte Geschossfläche von 1.200 m² überschreitet. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts wird die Großflächigkeit im sonstigen Sondergebiet oberhalb einer Verkaufsfläche von 800 m² bejaht.

Um eine Beeinträchtigung raumplanerischer Zielsetzungen im Hinblick auf Einzelhandelsbetriebe in der Umgebung auszuschließen, ist die Größe der im Vorhabengebiet „Einzelhandel, Wohnen und Beherbergungsgewerbe“ zulässigen Verkaufsfläche begrenzt auf eine maximale Gesamtverkaufsfläche von 2.200 m², wovon maximal 2.000 m² der Verkaufsfläche dem Einzelhandelsgroßprojekt zugeordnet werden. Dabei handelt es sich um eine grundstücksbezogene Festsetzung und es ist nur eine einzige Eigentümerin als Vorhabenträgerin über das Grundstück im Vorhabengebiet Verfügungsbefugt. Eine Teilung des Grundstücks ist nicht anzunehmen, da die über die zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung zum VE165 sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Anlage Nr. 1) gesicherte, zu errichtende bauliche Kubatur nahezu der gesamten Größe des Plangebiets entspricht. Eine Grundstücksteilung müsste demzufolge entweder durch das geplante Gebäude erfolgen oder lediglich die Freibereiche abtrennen, welche nicht durch bauliche Anlagen überbaut werden dürfen. Somit ist die Festsetzung einer Verkaufsflächenobergrenze als absolute Zahl gerechtfertigt, da ausgeschlossen ist, dass mehrere Eigentümer:innen innerhalb des Geltungsbereichs in einem sogenannten Windhundrennen um die Realisierung der maximal möglichen Verkaufsfläche konkurrieren. Von der maximal 2.200 m² großen Gesamtverkaufsfläche sind maximal 2.000 m² der Verkaufsfläche dem Verkaufsraum im engeren Sinne zuzurechnen, sprich ohne Ein- und Ausgangs- sowie Gemeinschaftsbereiche (insbesondere Windfang, Mall und Kunden-WC).

Damit entspricht die Planung dem Einzelhandelskonzept Überseestadt (2016), welches ebenso wie das Kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen (Fortschreibung 2020) die Entwicklung eines zentralen Nahversorgungsstandortes mit Versorgungsfunktion für die gesamte Überseestadt in Kombination mit kleinteiligen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben empfiehlt. Das Einzelhandelskonzept Überseestadt ist gemäß § 3 Abs. 4 des Raumplanerischen Vertrages zum Regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen (RZEHK) mit den Nachbarkommunen und dem Kommunalverbund abgestimmt und als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB bei der Planung zu berücksichtigen. Das Vorhaben erfüllt die Kriterien des RZEHK für Nahversorgungsstandorte:

- Das Kernsortiment ist nahversorgungsrelevant (mindestens 90 % der Verkaufsfläche weisen nahversorgungsrelevante Sortimente auf).
- Der Standort weist eine integrierte Lage auf.
- Das Einzugsgebiet liegt innerhalb der Stadt Bremen.
- Das Einzelhandelsvorhaben ist funktional und städtebaulich einer angrenzenden oder umgebenden Wohnbebauung zugeordnet.

- Der Umsatz wird überwiegend aus einem Einzugsgebiet erzielt, aus dem das Vorhaben zu Fuß und per Fahrrad aufgesucht werden kann.

Im Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen (Fortschreibung 2020) ist der Standort (Plangebiet des VE 165) als „Besonderer Nahversorgungsstandort mit besonderer Bedeutung bei der Sicherung und Weiterentwicklung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation im Ortsteil“ und „mit besonderer Bedeutung für die Versorgung von Siedlungslagen mit räumlichen Nahversorgungsdefiziten“ dargestellt. Dies begründet zum einen eine erhöhte Kaufkraftabschöpfungsquote im wohnungsnahen Teil des situativen Nahbereichs (entspricht 10 min. Fußweg bzw. 1 km Luftlinie) sowie zum anderen die Zulässigkeit von Agglomerationen und eine Ausdehnung des situativen Nahbereichs um unterversorgte Lagen im wohnortnahen Bereich (10 min. Fahrraderreichbarkeit bzw. 2 km Luftlinie). Üblich und für städtische Gebiete angemessen ist eine maximal 35 %ige sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung, da der Grundbedarf üblicherweise in mehreren Einzelhandelsbetrieben gedeckt wird. In dünner besiedelten Gebieten mit Lücken in den Versorgungsstrukturen kann eine maximal 50 %ige sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung begründet sein. Der Standort Überseestadt ist geprägt durch die Umnutzung großer Gewerbeflächen in Wohnbauflächen. Daher wird die Siedlungsdichte zunehmen und die Nachfrage durch den Anstieg der Einwohnerzahl im Einzugsgebiet steigen: Für das Jahr 2035 sind für die Überseestadt ca. 11.000 Einwohner:innen, 22.000 bis 24.000 Beschäftigte und 2.000 Studierende prognostiziert; dies bedeutet bezüglich der Einwohner:innen (Stand 2022: rund (rd.) 4.500 Personen) ein Wachstum von etwa 6.000 Personen und für die Beschäftigten (Stand 2021: rd. 19.700 Personen) ein Wachstum von etwa 2.000 bis 4.000 Personen. Die derzeit maximale 50 %ige sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung ist demnach begründet.

Der im Vorhabengebiet „Einzelhandel, Wohnen und Beherbergungsgewerbe“ zulässige Lebensmittelvollsortimenter darf im Hauptsortiment ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Bremer Sortimentsliste“ führen. Zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten gehören:

- Drogeriewaren (inklusive (inkl.) Kosmetika und Parfümerieartikel),
- Getränke,
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren),
- Papier/Büroartikel/Schreibwaren,
- Pharmazeutische Artikel (Apotheke),
- (Schnitt-)Blumen,
- Zeitungen/Zeitschriften sowie
- Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere

(Kommunales Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bremen, Fortschreibung 2020, Tabelle 34).

Zusätzliche Flexibilität gewinnt der Nahversorgungsbetrieb dadurch, dass auf 10 % der Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente geführt werden dürfen. Bei Lebensmittelmärkten sind dies in der Regel sogenannte Aktionswaren (beispielsweise Haushaltswaren, Bekleidung und Spielwaren) als befristete Angebote, welche für Lebensmittelmärkte von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung sind. Zudem tragen die Randsortimente zu einer sinnvollen Ergänzung der Grundversorgung bei. Dadurch wird vor dem Hintergrund des demografischen Wandels berücksichtigt, dass eine wohnortnahe und gebündelte Nahversorgung für die mobilitätseingeschränkte Bevölkerung an Bedeutung gewinnt. Durch die flächenmäßige Begrenzung auf insgesamt 10 % der im Vorhabengebiet maximal realisierbaren Verkaufsfläche von 2.000 m², bezogen auf den Verkaufsraum, können maximal 200 m² Verkaufsfläche für Randsortimente, die nicht nahversorgungsrelevant sind und demnach aperiodisch sein könnten, entstehen. Diese Größenordnung ist ohne regionale Ausstrahlung und somit auch ohne raumordnerische Relevanz. Zu den zentrenrelevanten Sortimenten gehören:

- Augenoptik,
- Bekleidung (inkl. Berufsbekleidung, Sportbekleidung),
- Bettwaren,
- Bücher,
- Elektrokleingeräte,
- Elektrogroßgeräte,
- Glas/Porzellan/Keramik,
- Hausrat/Haushaltswaren,
- Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen,
- Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle),
- Lederwaren,
- Musikinstrumente und Musikalien,
- Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger),
- Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte),
- Schuhe,
- Spielwaren,
- Sportartikel und Campingartikel,
- Uhren/Schmuck,
- Waffen/Jagdbedarf,
- Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel),
Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände

(Kommunales Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadt Bremen, Fortschreibung 2020, Tabelle 34).

Der Bebauungsplan ermöglicht zudem die Einrichtung eines baulich und funktionell eigenständigen Backshops mit einer maximalen Verkaufsfläche von 40 m² und einer Gastronomiefläche/Sitzbereich. Das städtebauliche Konzept sieht den Backshop im Erdgeschoss vor. Solche Nutzungen können zu einer Belebung des Vorplatzes und des Plangebietes beitragen und die Durchmischung und Urbanität des Stadtteils fördern. Gleichzeitig fungiert der Backshop als Ergänzung zum geplanten Lebensmittelvollsortimenter. Die Verkaufsfläche wird auf 40 m² begrenzt, da der Backshop nur eine ergänzende Funktion einnimmt. Für den Bebauungsplan ist insbesondere relevant, dass die Verkaufsfläche des Backshops begrenzt wird, um sicherzustellen, dass dieser insbesondere der Versorgung der direkten Umgebung dient. Die Größe der Gastronomiefläche/ des Sitzbereichs wird durch die Festsetzung nicht begrenzt, weil von diesem Bereich in der Regel keine städtebauliche Wirkung ausgeht. Die Verkaufsfläche im Zusammenhang mit der Gastronomie/Sitzfläche ist ausreichend groß, um eine wirtschaftliche Tragfähigkeit des Backshops zu ermöglichen. Die zusätzliche Gastronomiefläche wird nicht der Verkaufsfläche zugeordnet und kann in einem flexiblen, erforderlichen Rahmen entwickelt werden.

Darüber hinaus sind ergänzende, baulich und funktionell eigenständige Einzelhandelsbetriebe (Läden) mit nahversorgungsrelevantem Sortiment mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 150 m² zulässig. Ebenso wie bei dem Backshop wird die Verkaufsfläche begrenzt, da es sich bei den weiteren Einzelhandelsbetrieben lediglich um die den Lebensmittelvollsortimenter ergänzende Nutzungen handeln soll. Gleichzeitig wird den Einzelhandelsbetrieben im Vollzug des Plans die Entwicklung einer auskömmlichen Verkaufsfläche ermöglicht. Ergänzende Einzelhandelsbetriebe könnten z. B. ein Blumengeschäft oder eine Apotheke sein, die den Lebensmittelvollsortimenter auf sinnvolle Weise ergänzen können.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird im Sinne einer vertikalen Nutzungsgliederung im Plangebiet auf das Erdgeschoss begrenzt. Somit trägt die Einzelhandelsnutzung zur Belebung des angrenzenden Vorplatzes bei und ist den Nutzenden leicht zugänglich. Sozialräume und erforderliche Nebenräume des Einzelhandels

sind jedoch auch in anderen Geschossen zulässig. So sind zum Beispiel einige für technische Anlagen erforderliche Räume in einem Souterrainbereich vorgesehen. Das Erdgeschoss soll als eine überhöhte Erdgeschosszone ausgebildet werden, um einen großzügigen Raumeindruck zu vermitteln, welcher der vorgesehenen Nutzung durch den Lebensmittelvollsortimenter zugutekommt und auch nach außen einen offenen Eindruck vermittelt. Zudem ist für etwa die Hälfte des Erdgeschossbereichs die Errichtung einer Galerieebene vorgesehen, die der Unterbringung von betriebsbezogenen Büro-, Sozial- und Technikräumen dient. Die Galerieebene verläuft hauptsächlich um die eigentlichen Einzelhandelsflächen herum, sodass sie vom Verkaufsraum aus nicht wahrnehmbar ist und der Eindruck des überhöhten Erdgeschosses erhalten bleibt.

1.2 Wohnen

In den drei Geschossen auf dem Gebäudesockel ist etwa zur Hälfte eine Wohnnutzung vorgesehen. Damit schafft der Bebauungsplan zum einen Wohnungen in integrierter Lage, zum anderen fügt sich die Planung in die Umgebung ein, die insbesondere im Osten und Süden des Plangebiets durch eine Wohnnutzung geprägt ist. Das Baukonzept sieht derzeit 49 Wohnungen und einen Wohnanteil von etwa 2.600 m² der Bruttogrundfläche vor.

Wohnnutzungen sind nur oberhalb einer Gebäudehöhe von 18,95 m über Normalhöhennull (ü. NHN) und in dem mit „Ⓐ“ bezeichneten Teilbereich zulässig. Damit können Wohnungen nur oberhalb des Sockelgeschosses entstehen. Grund für den Ausschluss von Wohnungen in den unteren Geschossen ist, dass der Gebäudesockel aufgrund seiner Baukörperform die Ausbildung auskömmlicher Wohnungsgrundrisse mit gesunden Wohnverhältnissen erschwert. Auch die Lärmimmissionen sind in den niedrigeren Geschossen höher als in den Obergeschossen, ebenso wie im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes. Indem die Zulässigkeit der Wohnnutzung auf den südwestlichen, mit „Ⓐ“ bezeichneten, Teilbereich begrenzt wird, wird sichergestellt, dass Wohnungen nur in dem weniger verlärmten Bereich des Plangebietes entstehen, sodass gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden können.

Im Erdgeschoss ist eine Wohnnutzung darüber hinaus nicht erwünscht, da der vorgesehene Einzelhandel in Kombination mit der geplanten Schank- und Speisewirtschaft, die den öffentlichen Raum zum Beispiel für Außensitzbereiche nutzen kann, zur Belebung des angrenzenden Vorplatzes beiträgt. So wird eine unmittelbare Belebung des städtischen Umfelds gefördert, die durch Wohnnutzung nicht entstehen könnte. Das Gebäude soll dadurch im Erdgeschoss einen offenen und transparenten Charakter erhalten.

Klarstellend wird festgesetzt, dass der Ausschluss der Wohnnutzung unterhalb einer Gebäudehöhe von 18,95 m ü. NHN nur auf die Wohnung an sich und nicht auf die mit der Wohnnutzung verbundenen erforderlichen Nebenräume, wie zum Beispiel Fahrradabstellflächen und Müllräume, sowie die zur Erschließung der Wohnungen erforderlichen Anlagen bezieht.

Mit der Wohnnutzung wird das Plangebiet in die südwestlich angrenzende Nutzungsstruktur integriert, welche überwiegend durch Wohnungen geprägt ist.

Gemäß Senatsbeschluss vom 03.03.2020 sind bei Vorhaben, bei denen mehr als 20 Wohneinheiten entstehen, 30 % der neu geschaffenen Wohnungen als Sozialwohnungen zu realisieren. Die für das Vorhaben notwendigen Sozialwohnungen werden nicht im Vorhabengebiet hergestellt, sondern wurden bereits in benachbarten Quartieren der Überseestadt realisiert.

1.3 Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Im Nordosten ist die Umgebung des Plangebietes durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Darüber hinaus ist zu beachten, dass insbesondere aufgrund der Anlieferungssituation des Großmarkts im Nordwesten des Plangebiets die auf dem Gebäudesockel nordöstlich gelegenen Gebäudekörper erhöhten Lärmimmissionen ausgesetzt sein werden.

Entsprechend soll für diesen Teilbereich keine Wohnnutzung zugelassen werden. Der Bebauungsplan ermöglicht jedoch an dieser Stelle die Unterbringung von Wohnmöglichkeiten auf begrenzte Zeit in Form eines Boarding Houses / Serviced Apartments („gewerbliches Wohnen“), welches planungsrechtlich als Betrieb des Beherbergungsgewerbes anzusehen ist. Bei dieser Wohnnutzung auf Zeit werden die sich aufgrund der Lärmimmissionen ergebenden erforderlichen Maßnahmen, wie die Verwendung nicht öffentlicher Fenster, eher als zumutbar erachtet als bei einer Wohnnutzung. Der Standort eignet sich für ein Boarding House/ Serviced Apartments, da an diesem zentralen und überdurchschnittlich gut erschlossenen Standort aufgrund der Strukturierung des Umfelds eine entsprechende Nachfrage zu erwarten ist. Mit der Entstehung eines Beherbergungsbetriebs kann zudem ein städtebaulicher Übergang zwischen der Wohnnutzung im südwestlichen Teil der Überseestadt und der gewerblichen Nutzung im nordöstlichen Teilbereich geschaffen werden.

Die eindeutige Abgrenzung eines Betriebes des Beherbergungsgewerbes von einer Wohnnutzung erfolgt anhand der Kombination aus angebotenen Dienstleistungen und der räumlichen Aufteilung. Entscheidend ist, dass die Nutzer:innen nicht in der Lage sind, unter den gegebenen Bedingungen den häuslichen Wirkungskreis unabhängig von zusätzlichen Angeboten zu gestalten. Vielmehr steht den Nutzer:innen eine Auswahl hotelähnlicher Services zur Verfügung, die zur Deckung lebensnotwendiger Bedürfnisse und zur Bewältigung des Alltags in Anspruch genommen werden. Hierzu zählen unter anderem die Reinigung der Räumlichkeiten, die Bereitstellung von Mahlzeiten oder ein Wäscheservice. Das Angebot an Serviceleistungen in einem Boarding House/ Serviced Apartments entspricht jedoch nicht dem Spektrum und der Häufigkeit eines Hotels, sodass die Nutzung der Räume eher für einen mittelfristigen Aufenthalt ausgelegt ist und für die Dauer eine kostengünstigere Alternative zum klassischen Hotel darstellt. Hinsichtlich der räumlichen Aufteilung ergeben sich weitere Unterschiede zwischen einer klassischen Hotelnutzung und einem Boarding House/ Serviced Apartments: Die zu vermietenden Zimmer sind meist größer als ein Standardhotelzimmer und voll möbliert ausgestattet, wodurch eine Eigengestaltung der Räumlichkeiten jedoch ausgeschlossen ist. Zusätzliche Nebenräume für körperliche Betätigung, die Einnahme von Mahlzeiten/Bewirtung, eine Rezeption sowie Personal- oder Lagerräume können ebenfalls eingerichtet werden. Damit sind Boarding Houses/ Serviced Apartments von einer Hotelnutzung aber auch von Ferienwohnungen sowie einer klassischen Wohnnutzung abzugrenzen.

Ebenso wie die Wohnnutzung sind auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes erst oberhalb des Gebäudesockels und damit nur oberhalb einer Gebäudehöhe von 18,95 m ü. NHN zulässig. Klarstellend wird festgesetzt, dass erforderliche Nebenräume sowie Empfangsbereiche auch in anderen Geschossen zulässig sind. Im Erdgeschoss sowie auf der Parkebene können öffentlichkeitswirksame Räume, wie beispielsweise ein Eingangsbereich inkl. Rezeption und Lobby und weitere Erschließungen und Verwaltungsräume für den Beherbergungsbetrieb vorgesehen werden.

Darüber hinaus sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur in dem mit „B“ bezeichneten Bereich zulässig. Dies bildet die geplante Nutzungsmischung ab. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Plangebiet überhandnehmen, da explizit auch andere Nutzungen wie Wohnungen in den oberen Geschossen entstehen sollen.

1.4 Ergänzende Nutzungen

Über die Hauptnutzungen von Einzelhandel, Wohnen und Beherbergungsgewerbe hinaus können weitere Nutzungen angesiedelt werden, die ein lebendiges und urbanes Quartier erzeugen. Gleichzeitig soll langfristig eine gewisse Flexibilität im Hinblick auf die konkrete Nutzungsmischung gelassen werden. Ein besonderes Mischungsverhältnis der (Haupt-) Nutzungen wird durch die festgesetzte Zweckbestimmung für das Vorhabengebiet

nicht vorgegeben. Alle Nutzungen sind mit den angrenzenden Bereichen (eingeschränktes Gewerbegebiet, Mischgebiete und urbane Gebiete) verträglich.

Ergänzend zur Einzelhandels- und Wohnnutzung sowie zu dem Beherbergungsgewerbe sind außerdem

- betriebsbezogene Büro-, Sozial- und Technikräume,
- Lagerräume,
- Stellplätze für PKW und Fahrräder,
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben

allgemein zulässig.

Betriebsbezogene Büro-, Sozial- und Technikräume sowie Lagerräume sind allgemein zulässig, da diese für den Betrieb des Lebensmittelvollsortimenters sowie für den Betrieb der weiteren vorgesehenen Nutzungen unabdingbar sind. Stellplätze sind ebenfalls erforderlich und sollen im ersten und zweiten Obergeschoss untergebracht werden. Daher ist auch die Errichtung von Stellplätzen im Plangebiet allgemein zulässig.

Durch die Zulässigkeit von Räumen für die Ausübung freier Berufe im häuslichen Arbeitszimmer kann der wachsenden Bedeutung von Dienstleistungen, die in enger Verzahnung mit der Wohnnutzung ausgeübt werden können (zum Beispiel Grafikdesign, Mediation, Lektorat, Geburtshilfe, etc.) sowie von Telearbeitsplätzen, mit denen Unternehmen es ihren Mitarbeiter:innen ermöglichen, die Arbeit vollständig oder zeitweise von zu Hause zu erledigen, Rechnung getragen werden. Zudem kann dadurch, dass untergeordnete gewerbliche oder freiberufliche Nutzungen in Wohnungen zulässig sind, eine sehr kleinteilige Funktionsmischung gefördert werden, die zu einer verkehrssparsamen Lebens- und Siedlungsform beiträgt.

1.5 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Ausnahmsweise können von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde im Vorhabengebiet folgende Nutzungen zugelassen werden:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören sowie,
- sonstige, die Wohnnutzung nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Diese weiteren ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen sind im Sinne einer auf Langfristigkeit angelegten Planung gerechtfertigt, die auf zukünftige Marktveränderungen reagieren kann und den beabsichtigten Nutzungsmix in dem definierten Rahmen flexibel gestaltet. Da für das Vorhabengebiet im Sinne der Zweckbestimmung vorrangig die Funktionen eines großflächigen Einzelhandels in Kombination mit einer Wohnnutzung und Beherbergungsbetrieben, die zur Belebung des Quartiers beitragen, vorgesehen sind, kommt darüberhinausgehenden Nutzungen eine untergeordnete Rolle zu. Gleichwohl können die benannten Anlagen eine sinnvolle funktionale Ergänzung der Nutzungen im Vorhabengebiet bieten, ohne dass daraus im Regelfall Nutzungskonflikte resultieren.

Ausnahmsweise zulässig sind daher z. B. Geschäfts- und Bürogebäude. Die durch diesen Begriff erfassten Dienstleistungs- und Bürobetriebe lassen sich mit der angrenzenden Wohnnutzung vereinbaren und können eine verkehrsarme Lebensweise mit kurzen Wegen zwischen Wohnen und Arbeiten begünstigen. Das städtebauliche Konzept sieht allerdings nicht explizit die Unterbringung einer Geschäfts- und Büronutzung vor. Sie wären zwar als alternative Nutzung für das Beherbergungsgewerbe vorstellbar oder könnten im Sockelgeschoss untergebracht werden, entsprechen aber in erster Linie nicht der städtebaulichen Zielsetzung. Da sich durch die Entstehung von Geschäfts- und

Bürogebäuden keine grundsätzlichen Nutzungskonflikte mit den geplanten Nutzungen ergeben, können diese ausnahmsweise zugelassen werden.

Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind ebenfalls ausnahmsweise zulässig. Die benannten Anlagen können eine funktionale Ergänzung der Nutzungen im Vorhabengebiet bieten, ohne dass daraus im Regelfall Nutzungskonflikte resultieren. Sie können von der hohen Erschließungsqualität des Standortes an der Haupteinfahrungsachse des Überseequartiers profitieren und zu einer Verbesserung der Wohnqualität beitragen, sind aber zurzeit nicht explizit im städtebaulichen Konzept vorgesehen. Nutzungskonflikte würden nicht erwartet, sodass sie ausnahmsweise zugelassen werden können.

Auch sonstige, die Wohnnutzung nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig. Sie lassen sich zwar mit der Wohnnutzung vereinbaren, allerdings generieren Gewerbebetriebe nutzungsbedingt weitere (Angestellten- und Kunden-) Verkehre, die im Plangebiet nicht gewünscht sind. Zudem haben die Gewerbebetriebe im Allgemeinen andere Flächen-, Grundrissbedarfe und hochbauliche Bedarfe und Anforderungen, die mit der vorgesehenen Planung nur bedingt vereinbar sind. Deshalb sind sie an dieser Stelle städtebaulich nicht uneingeschränkt gewollt und nur ausnahmsweise zulässig.

Insgesamt wird durch die unterschiedlichen Nutzungsbausteine eine harmonische Nutzungsmischung erzeugt, die zur Belebung des Stadtteils beiträgt und gleichzeitig die Nahversorgung sichert. Durch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden langfristige Optionen für die Entwicklung des Plangebietes erhalten.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt ein intensiv abgestimmtes städtebauliches Konzept zugrunde. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und von Höhenfestlegungen für die geplanten Gebäudekörper (GH) bestimmt. Im Zusammenspiel der GRZ mit der GH und den zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird für die Baublöcke somit das Obermaß der im Gesamtquartier für verträglich erachteten baulichen Dichte definiert. Für das Plangebiet wird somit sichergestellt, dass das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept aus dem hochbaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb „LEH-Zentrum (Hanse Kogge)“ umgesetzt werden kann.

Das Maß der zulässigen Grundstücksversiegelung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 bestimmt. Auf dieser Grundlage können bei einer Grundstücksgröße von 6.110 m² somit ca. 4.277 m² versiegelt werden. Die Festsetzung der GRZ stellt somit in erster Linie sicher, dass das mit den abgestimmten Funktionsplänen vorliegende städtebauliche Konzept nicht nur über die überbaubaren Grundstücksflächen, sondern auch in Hinblick auf die Maßfestsetzungen eindeutig abgesichert wird.

Aus der als Höchstmaß festgesetzten GRZ in Verbindung mit der zulässigen Gebäudehöhe (siehe unten (s. u.) „Gebäudehöhe“) ergibt sich rechnerisch eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,06. Da es sich bei dem Mezzaningeschoss (Galerieebene im Erdgeschoss, siehe oben (s. o.)) nicht um ein Vollgeschoss im Sinne der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) handelt, ist es bei der Berechnung der GFZ nicht miteinzubeziehen.

Somit werden die Orientierungswerte für die GRZ gemäß § 17 BauNVO für mit dem Vorhabengebiet vergleichbare urbane Gebiete um 0,1 und Kerngebiete um 0,3 unterschritten, während die Orientierungswerte für die GFZ gemäß § 17 BauNVO für die genannten vergleichbaren Gebiete um ca. 0,06 überschritten werden können.

Durch die BauNVO werden keine Obergrenzen für die zulässige bauliche Dichte vorgegeben und ein Erfordernis ausgleichender Umstände oder Maßnahmen bei einer Überschreitung der angegebenen Orientierungswerte ist nicht gegeben. Gleichwohl sollen die maßgebenden Aspekte, die bei der Abwägung der Überschreitung der Orientierungswerte der GFZ zu berücksichtigen sind, nachfolgend beschrieben werden.

Durch die höhere bauliche Dichte werden klimatische Funktionen, wie die Kaltluftbildung auf unversiegelten Flächen, gegenüber einer den Orientierungswerten entsprechenden Bebauung eingeschränkt. Auswirkungen auf die Durchlüftung des Stadtraums durch die zusätzliche Baumasse können nicht ausgeschlossen werden, werden allerdings im Gesamtkontext des Stadtteils nicht als wesentlich eingeschätzt. Durch die zusätzliche Baumasse, die als Wärmespeicher wirkt, kann es lokal zu einer stärkeren Aufheizung des Stadtraums kommen. Durch die Größe der realisierbaren Nutzungen ist auch mit einem höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen, als dies bei Einhaltung der Orientierungswerte der Fall wäre; es kommt somit auch zu einer vergleichsweise höheren Verkehrslärmbelastung und zu einem vermehrten Ausstoß von Luftschadstoffen.

Wesentliche zusätzliche Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die erhöhten Dichtewerte im Vorhabengebiet auch deshalb nicht zu befürchten, da es sich um einen überschaubaren Bereich im Stadtteil handelt, der angesichts der im gesamten Stadtteil angestrebten Versiegelung und Baumasse als stark untergeordnet anzusehen und im Bestand bereits versiegelt ist. Im Umweltbericht wurden die dargelegten Planfolgen berücksichtigt und Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der festgestellten Auswirkungen erfasst (vergleiche (vgl.) Kapitel D Umweltbericht). Ferner ist zu berücksichtigen, dass durch die angestrebten Dichteparameter und die damit verbundene Anzahl von Wohnungen und weiteren Angeboten eine Inanspruchnahme weiterer bislang baulich nicht genutzter Bereiche vermieden oder zumindest gemindert werden kann.

Die verhältnismäßig hohe bauliche Dichte ist städtebaulich gerechtfertigt, um durch eine Konzentration der Baukörper eine möglichst flächensparsame Entwicklung des neuen Stadtteils zu bewirken, die auch aus gesamtstädtischer Sicht erstrebenswert ist. Durch die Überschreitung der Orientierungswerte soll eine bauliche Nutzung von Freiflächen an anderer Stelle minimiert und ein schonender Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Absatz 2 BauGB gewährleistet werden. Als positive Auswirkung sind zudem die höhere Zahl an Wohnungen und Arbeitsplätzen, die Realisierung eines Lebensmittelvollsortimenters sowie die gewünschte urbane Bebauungsstruktur zu nennen. Die Dichtewerte ermöglichen auch ein dem Wettbewerbsergebnis entsprechendes Stadtbild.

Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind durch die teils über den Orientierungswerten des § 17 BauNVO liegenden Dichteparameter nicht zu befürchten. Durch die direkte Nähe des Vorhabens zu den Promenaden des Weserufers und des Europahafens sowie durch den Grünzug "Überseepark" in rd. 700 m Entfernung und der Grünfläche des Franz-Pieper-Karrees in unmittelbarer Umgebung stehen den Bewohner:innen und Nutzer:innen öffentliche Frei- und Erholungsräume zur Verfügung. Zudem ist ein kleinteiliges Angebot an wohnungs- und arbeitsstättenbezogenen Freiräumen durch Balkone, Loggien und Kleinkindspielflächen sowie durch den geplanten Dachgarten auf dem Dach des Sockelgeschosses geplant.

Probleme im Hinblick auf zu geringe Abstände zwischen den entstehenden Gebäuden und daraus folgenden Konflikten bezüglich Sozialabständen und Brandschutzthemen sind nicht zu befürchten, weil die Abstandsflächenregelungen größtenteils eingehalten werden können und insbesondere im Innenhofbereich nur an einer kurzen Fassadenseite überschritten werden. Auch hinsichtlich der Besonnungs- und Belichtungssituation ergeben sich keine negativen Auswirkungen (vgl. Kapitel C. 3.7. Besonnung und Belichtung).

2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen

Im Vorhabengebiet wird abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,7 bis zu einer GRZ von 0,9 durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch Zufahrten und Zuwegungen ermöglicht. Die Festsetzung stellt sicher, dass sowohl betriebsnotwendige Flächen für den Lebensmittelvollsortimenter wie Zuwegungen und Technikanlagen als auch erforderliche Flächen für die geplante Wohnnutzung und das Beherbergungsgewerbe wie beispielsweise Fahrradabstellanlagen und Abfallsammelstandorte zulässig sind.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner ehemaligen Nutzung durch den Großmarkt bereits stark anthropogen überformt, hoch versiegelt und liegt derzeit brach. Es ist eingezäunt und nicht zugänglich. Wesentliche negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen sind durch die Planungen demnach nicht zu erwarten. Die Planung stellt mit der vorgesehenen Wiedernutzbarmachung der Brachfläche eine Maßnahme der Innenentwicklung dar und trägt damit zur Schonung von Freiflächen bei.

Eine Ausnutzung des Plangebiets insbesondere für urban gestaltete Platzflächen mit einer GRZ von bis zu 0,9 durch Nebenanlagen und Zuwegungen ist im Sinne des sparsamen Umgangs mit Boden gerechtfertigt. In die Abwägung muss in diesem Zusammenhang auch eingestellt werden, dass sich die hohe zulässige Grundflächenzahl auch aus dem engen Zuschnitt des Baugrundstücks ergibt. Grün- und Freiflächen in der Umgebung des Plangebietes sorgen für einen unmittelbaren Ausgleich der hohen baulichen Dichte. Hinzu kommt, dass mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. dem zu schließenden Durchführungsvertrag eine sehr hohe Gestaltungsqualität sowohl im halböffentlichen Außenraum als auch im privat nutzbaren Dachgartenbereich sichergestellt wird.

2.3 Gebäudehöhen

Neben der Festsetzung einer Grundflächenzahl wird das Maß der baulichen Nutzung durch detaillierte Regelungen zu Gebäudehöhen in Metern über Normalhöhennull (ü. NHN) definiert. Diese ergeben sich aus dem städtebaulich gewünschten und abgestimmten Baukonzept und ermöglichen im Zusammenspiel mit den festgesetzten Baugrenzen und Baulinien die genaue Definition der baulichen Kubatur.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe als Mindest- und Maximalhöhe ü. NHN ist erforderlich, um das Baukonzept des Vorhaben- und Erschließungsplans genau abzubilden. Es sind Spannweiten von 25 cm eingeplant, um im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren in erster Linie auf Vorschriften zur Umsetzung der geplanten Parkdecks reagieren zu können: hier können sich je nach aktuellem Stand der Technik und den sich daraus ergebenden baulichen Anforderungen unterschiedliche Geschosshöhen in geringfügigem Ausmaß ergeben, welche zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend berechnet werden können.

Angesichts des architektonischen Konzepts könnte die tatsächliche Höhe der Gebäude ohne die Festsetzung eines Mindest- und eines Höchstmaßes nicht abschließend definiert werden: die Festsetzung einer maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen würde zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet nicht ausreichen. Die Unter- und Obergrenzen der zulässigen Gebäudehöhen ermöglichen großzügige Geschosshöhen, was insbesondere für die gewünschte Erdgeschossnutzung von Bedeutung ist und zudem den heutigen Ansprüchen an repräsentative Räumlichkeiten entspricht. Zudem sind in den ersten beiden Obergeschossen zwei Garagengeschosse vorgesehen, welche nicht als Vollgeschosse mit einer Höhe von mindestens 2,30 m ausgebildet werden müssen, sondern auch niedriger sein dürften.

Für den dreigeschossigen Gebäudesockel wird eine Gebäudehöhe von 18,95 bis 19,20 m ü. NHN festgesetzt.

Für die auf dem Gebäudesockel liegenden Baukörper wird die zulässige Mindest- und Maximalhöhe baulicher Anlagen zunächst mit 29,35 bis 29,60 m ü. NHN festgesetzt. Dies ermöglicht die Ausbildung von jeweils drei Geschossen für die Wohn- und Gewerbenutzung. Darüber hinaus sind in drei Teilbereichen dieser Gebäudekörper überhöhte Attiken im Sinne eines Technikgeschosses vorgesehen, um die auf den Dächern erforderlichen haustechnischen Anlagen vom Straßenraum gesehen zu verdecken. Hierfür werden Gebäudehöhen von jeweils 32,35 bis 32,60 m ü. NHN festgesetzt. Die getroffenen Höhenfestsetzungen bilden das städtebauliche Konzept aus dem Realisierungswettbewerb ab. Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich daher auf das für die Realisierung des Wettbewerbsentwurfs absolut notwendige Maß.

Für den Anlieferbereich im Westen des Plangebiets wird eine Gebäudehöhe von 11,45 bis 11,70 m ü. NHN festgesetzt. Dies ist erforderlich, um ein Vordach in einer Höhe zwischen 4,95 und 5,20 m sowie darunter Räume zur Unterbringung von Leergut usw. errichten zu können.

2.3.1 Überhöhte Erdgeschosszone und Galeriegeschoss

Im Vorhabengebiet soll eine großstädtisch anmutende Sockelzone mit räumlich flexiblen Rahmenbedingungen für unterschiedliche Nutzungen entwickelt werden. Durch großzügige Eingangsbereiche und eine offene Gestaltung des Erdgeschosses wird der Übergang zwischen privatem und öffentlichem Raum formuliert. Eine überhöhte Erdgeschosszone bringt für Dienstleistungen, Gastronomie bzw. Einzelhandel einen vorteilhaften großzügigen Raumeindruck mit sich. Außerdem werden zur Unterbringung der technischen Gebäudeausrüstung in gewerblichen Nutzungseinheiten häufig größere Geschosshöhen benötigt. Es wird daher festgesetzt, dass die Oberkante des Fußbodens des ersten Obergeschosses mindestens 6,5 m über der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses liegen muss. Da im Erdgeschoss auch Nebenräume wie Lagerräume, Aufenthaltsräume für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie die Anlieferung untergebracht werden sollen, ist es nicht möglich, die großzügige Geschosshöhe für das gesamte Erdgeschoss umzusetzen. Für diese und ähnliche Nutzungen soll der Einbau einer Galerieebene im Erdgeschoss möglich sein. Um sicherzustellen, dass die Galerieebene nicht die gesamte Erdgeschossfläche in Anspruch nimmt, darf die Galerieebene nicht mehr als 50 Prozent der Grundfläche des Erdgeschosses einnehmen. Indem die Fläche der Galerieebene begrenzt wird, wird auch sichergestellt, dass der Eindruck einer überhöhten Erdgeschosszone erhalten bleibt. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe berücksichtigt bereits ein eingezogenes Galeriegeschoss. Die getroffene Regelung stellt sicher, dass in begrenzten Bereichen ein Zwischengeschoss gemäß des prämierten Entwurfs ermöglicht wird und die gewünschte Flexibilität für den Ein- oder Rückbau von Galerieebenen langfristig erhalten bleibt.

Dazu ist zur Sicherung der gestalterischen Zielsetzungen des Wettbewerbsergebnisses die Oberkante des Fußbodens des ersten Obergeschosses auf mindestens 6,5 m über der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses festgesetzt.

2.3.2 Überschreitung der Gebäudehöhe durch technische Aufbauten

Erfahrungsgemäß sind bei vielen Gebäuden bestimmte technische Aufbauten erforderlich (zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Anlagen der Be- und Entlüftung). Dies ist insbesondere für das Beherbergungsgewerbe relevant, bei dem üblicherweise mehr technische Aufbauten erforderlich sind als bei einer normalen Wohnnutzung. Weiterhin erfordert auch die Errichtung eines Nahversorgers ein gewisses Maß an Technik, die auf den Dächern untergebracht werden soll. Grundsätzlich wirkt die Dachlandschaft prägend für das neu entstehende Ortsbild, insbesondere auch weil sich Sichtbezüge innerhalb sowie mit der Umgebung des Plangebietes ergeben werden. Dachaufbauten könnten – sofern sie ohne weitere Regelungen realisiert werden – daher das Ortsbild beeinträchtigen. Insbesondere hohe oder massive Aufbauten können störend auf das Ortsbild, die Gestaltung des

einzelnen Gebäudes und auch auf die Verschattung der Nachbargebäude und der Umgebung wirken. Es sind daher nicht nur Beschränkungen der Gebäudehöhe an sich, sondern darüber hinaus auch Regelungen zur Anordnung und Dimensionierung von Dachaufbauten für eine ansprechende Stadtgestaltung erforderlich und werden im Bebauungsplan durch eine entsprechende Festsetzung reguliert.

Für die durch die Festsetzung erfassten technischen Anlagen kann eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe zugelassen werden, wenn diese Dachaufbauten zur straßenseitigen Gebäudekante durch eine Attika verdeckt oder mit einem Abstand von 2,0 m zur straßenseitigen Gebäudekante abgerückt realisiert werden. Der gesetzte Rahmen für die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe wird so definiert, dass eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ausgeschlossen wird. Dafür ist es jedoch zugleich erforderlich, dass die Dachaufbauten jeweils eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten, um ihre optischen Auswirkungen zu minimieren.

Bis auf Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und Dachausstiegen sind die technischen Aufbauten einzuhausen. Durch die gestalterische Vorgabe wird eine Integration in das architektonische Konzept des Gesamtgebäudes gefördert.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Umsetzung des auf Grundlage der Wettbewerbsergebnisse intensiv abgestimmten Bauungskonzeptes bildet die wesentliche planerische Zielsetzung des Bebauungsplans ab und soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert werden.

Die Lage und Abmessung der Gebäude werden dabei durch Baugrenzen und Baulinien mit sehr geringen Planungstoleranzen bestimmt. Durch die Baugrenzen und Baulinien werden für die Neubauten die relevanten städtebaulichen Fluchten bzw. Raumkanten zu der umgebenden Bebauung der Konsul-Smidt-Straße und der Marcuskaje definiert, ebenso wie der vorgelagerte, von einer Bebauung freizuhalten Bereich, der zukünftig als Vorplatz fungieren soll. Zudem werden die Voraussetzungen geschaffen, dass auf dem Sockelgeschoss ein nutzbarer Innenhofbereich inkl. Spielflächen entstehen kann, der durch die Bewohnenden genutzt werden kann.

Es wird eine dem Standort angemessene bauliche Dichte durch die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung in Kombination mit den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht.

3.1 Baugrenzen

Auf der Grundlage von § 23 Absatz 1 in Verbindung mit § 23 Absatz 3 BauNVO werden Regelungen zu Baugrenzen getroffen. Für alle festgesetzten Baugrenzen gilt, dass gemäß § 23 Absatz 3 BauNVO Überschreitungen durch Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden können. Ein Zurückbleiben der Gebäude hinter der festgesetzten Baugrenze ist hingegen planungsrechtlich auch in größerem Umfang möglich. Aufgrund der konkret vorliegenden Planung ist davon jedoch nicht auszugehen, sodass die beschriebenen städtebaulichen Ziele durch die festgesetzten Baugrenzen überwiegend sicher erreicht werden können. Zudem gehört zu dem Bebauungsplan ein Vorhaben- und Erschließungsplan inkl. Durchführungsvertrag, worin sich der Bauherr zur Umsetzung der vorgesehenen Planung verpflichtet.

Insgesamt sollen auf dem Sockelgeschoss vier einzelne Gebäudeteile entstehen, von denen zwei durch die Wohnnutzung und zwei durch das Beherbergungsgewerbe belegt werden sollen. Die Baukörper, die die gleiche Nutzung beinhalten, sind jeweils durch einen Verbindungsgang auf mehreren Ebenen miteinander verbunden. Dieser Gang muss mit einer lichten Höhe von mindestens 2,0 m über dem Sockelgeschoss errichtet werden, sodass die Fläche des Sockelgeschosses als Ganzes nutzbar ist.

Die festgesetzten Gebäudetiefen oberhalb des Gebäudesockels orientieren sich an den Erfordernissen der geplanten Wohnnutzung und des Beherbergungsgewerbes, wobei die Funktionsfähigkeit anhand detaillierter Grundrisse bereits im Detail überprüft wurde. Weiterhin wird mittels der Baugrenzen festgesetzt, dass das Innere des Blocks von einer Bebauung freigehalten wird, um die oben genannten positiven Aspekte des Dachgartens sowie die Mindestgröße für einen Freiraum innerhalb der Blockstruktur zu sichern.

Die Anlieferzone im Nordwesten des Plangebietes wird ebenfalls durch Baugrenzen gesichert. Auf diese Weise wird ermöglicht, dass im Bereich der Anlieferung eine Überdachung umgesetzt werden kann, ebenso wie gegebenenfalls (ggf.) die Errichtung von fliegenden Bauten, temporären Stell- oder Gitterwänden oder Ähnlichem (o. Ä.), die im Rahmen des Betriebs erforderlich werden könnten, um beispielsweise Abfall und Leergut zu lagern. Durch die Ausweisung des Bereichs durch Baugrenzen besteht somit die Möglichkeit einer Überbauung, sofern diese erforderlich ist.

3.2 Baulinien

In einigen Bereichen des Plangebiets wird die Regelungswirkung von Baugrenzen nicht für ausreichend erachtet, um die abgestimmte und gewünschte Kubatur zweifelsfrei zu sichern. Es handelt sich dabei um jene Bereiche, in denen eine besondere bauliche Dichte sowie eine ortsbildprägende Gestalt durch die Höhe der Baukörper, deren Kubatur und der Gebäudestellung erreicht werden soll, insbesondere auch zu den angrenzenden Grundstücken. Diese bauliche Konfiguration ist wesentliches Entwurfselement des in dem Wettbewerb ausgewählten Konzepts.

In Teilen dieser Bereiche (nach Nordosten und Nordwesten hin zu den angrenzenden Grundstücken) ist zudem die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen gemäß § 6 BremLBO bei Realisierung der geplanten Bebauung nicht möglich. Es werden daher auf der Grundlage von § 23 Absatz 1 und 2 BauNVO Baulinien festgesetzt. Diese stellen sicher, dass durch die Bebauung, unabhängig von den späteren Eigentumsverhältnissen und etwaigen nachbarschaftsrechtlichen Regelungen, die städtebaulich wünschenswerten Gebäudefluchten des Wettbewerbsentwurfs realisiert werden. Ein Zurückweichen der Bebauung ist hier, mit wenigen Ausnahmen für Rücksprünge zur Herstellung von Loggien, nicht gewünscht.

Die Außengrenzen des geplanten Baublocks werden durch Baulinien dargestellt. Für das Gebäude wird somit keine andere Lage oder Form ermöglicht als im Wettbewerbsentwurf vorgesehen. Da im Zuge der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Vorhaben- und Erschließungsplan inkl. Grundrisse erstellt wurde, kann die Lage des Baukörpers, seine Form und seine Maße bereits zum jetzigen Zeitpunkt abschließend bestimmt werden:

Die Baulinie im Nordosten stellt sicher, dass zum angrenzenden Grundstück eine Raumkante entsteht, während ausreichend Fläche bestehen bleibt, um ergänzende Nebenanlagen für Fahrradabstellflächen oder die Abfallentsorgung vorzusehen. Mit der Baulinie im Südosten, die parallel zur Marcuskaje verläuft, soll die geplante Vorzone des Nahversorgers definiert werden. Die Baulinie fasst zum einen eine klare Kante und stellt sicher, dass die Bebauung sich am Verlauf der Marcuskaje orientiert. Zum anderen definiert sie den von einer Bebauung freizuhaltenden Bereich der Vorzone, welche zukünftig als Eingangsbereich fungiert und der Unterbringung von temporären Nutzungen wie Foodtrucks oder einer Außengastronomie zur Verfügung stehen soll. Die Baulinie im Südwesten orientiert sich am Verlauf der Konsul-Smidt-Straße. Durch die so zwingend festgesetzten Fassaden soll eine Fassung des Straßenraums mit einem vorgelagerten Freibereich für die Erschließung des Grundstücks entstehen. Die Ausbildung einer Vorzone zwischen Straßenverkehrsfläche und dem Gebäude ist städtebaulich gewünscht und orientiert sich an der Flucht der östlich bestehenden Bebauung. Daneben wird somit auch die langfristig geplante Entwicklung der Straßenbahnflächen in der Konsul-Smidt-Straße berücksichtigt. Es

soll eine baulich-räumliche Typologie ausgebildet werden, die als eine straßenparallele Bebauung errichtet werden muss, auch wenn sie nicht unmittelbar am Straßenrand realisiert wird. Zum Bereich des Großmarkts wird ebenfalls nach Nordwesten eine Baulinie festgesetzt. Die Bebauung soll zwingend an der Stelle errichtet werden, um ausreichend Fläche für die Anlieferung freizuhalten, aber gleichzeitig eine klare Kante zum Großmarktgelände zu bilden.

In den Bereichen, in denen oberhalb des Sockelgeschosses gewerbliche Nutzungen gegenüber der Wohnnutzung liegen (östlicher und westlicher Eckbereich) werden ebenfalls Baulinien festgesetzt, um die geplante städtebauliche Kubatur abzusichern, wodurch jedoch Abstandsflächenüberlagerungen entstehen (siehe unten: Kapitel C 3.6. Abstandsflächen). Durch die Festsetzung der Baulinie wird sichergestellt, dass die Gebäude mit auskömmlichen Grundrissen und Raumhöhen errichtet werden können. Gleichzeitig wird die Umsetzbarkeit des Wettbewerbsergebnisses abgesichert.

3.3 Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien durch Balkone, Terrassen und Vordächer

Um die vorgenannten Ziele zu verwirklichen, sind die durch den Bebauungsplan eröffneten Spielräume hinsichtlich der Stellung der Hauptbaukörper klein. Zur Schaffung hochwertiger Wohnungen nach heutigem Standard sollen den einzelnen Einheiten private Freiräume in Form von Balkonen, Loggien oder Terrassen zugewiesen werden. Grundsätzlich müssen alle baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien liegen. Zulässig sind lediglich geringfügige Unter- und/oder Überschreitungen. Dies gilt auch für Balkone, Terrassen und Vordächer, da diese in der Regel als Gebäudeteil im Sinne des § 23 Abs. 2 bzw. 3 BauNVO anzusehen sind. Die genannten Elemente sind jedoch in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht berücksichtigt und werden im Bebauungsplan auch nicht in Form einer präzisen Baukörperfestsetzung gesichert. Gemäß § 6 Abs. 7 Nr. 2 b BremLBO bleiben Vorbauten mit einer Tiefe von bis zu 1,60 m auf maximal einem Drittel der Fassadenlänge bei der Bemessung von Abstandsflächen außer Betracht, dies entspricht regelhaft der zuvor genannten zulässigen geringfügigen Überschreitungsmöglichkeit von Baugrenzen und Baulinien. Für Balkone und insbesondere für Terrassen ist diese Überschreitungsmöglichkeit jedoch knapp bemessen. Der Bebauungsplan setzt daher auf der Grundlage von § 23 Abs. 3 Satz 3 in Verbindung mit (i.V.m.) § 23 Absatz 2 Satz 3 BauNVO dort, wo es städtebaulich verträglich ist, weitere nach Art und Maß bestimmte Ausnahmen fest, die über die geringfügigen Überschreitungsmöglichkeiten hinausgehen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 165 ermöglicht insgesamt eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien durch Balkone, Terrassen und Vordächer auf einer Fassadenlänge von maximal einem Drittel um 2,00 m, also lediglich 40 cm mehr als bauordnungsrechtlich ohnehin als regelhaft zulässige Tiefe angesehen wird, während der zulässige Anteil je Fassadenabschnitt nicht vergrößert wird. So wird sichergestellt, dass diese Überschreitungen der Baugrenzen und Baulinien, insbesondere nach außen hin, als untergeordnet wahrgenommen werden. Die Festsetzung umfasst auch die geplanten Vordächer, die dem Lebensmittelvollsortimenter zugeordnet werden und an der südöstlichen Fassade im Eingangsbereich entstehen sollen.

Durch die festgelegten Größenbeschränkungen wird sichergestellt, dass das Verhältnis zwischen Wohngebäude und Balkonen in den Proportionen angemessen ist. Sie ermöglichen gleichzeitig für die Bewohnenden gut nutzbare Außenwohnbereiche in angemessenen Größen. Durch die festgesetzten maximalen Überschreitungen wird die Regelungswirkung der festgesetzten Baugrenze im Hinblick auf die Schaffung einheitlicher Baufluchten nicht untergraben und die Gebäudefassaden können optisch nicht übermäßig von Balkonen, Terrassen oder Vordächern dominiert werden. Die geplanten Terrassen liegen sämtlich auf dem Sockelgeschoss und treten somit städtebaulich nicht in Erscheinung. Sie überschreiten zwar die zum Innenhof gerichteten Baugrenzen, beschränken sich aber

auf die Ebene des Dachgartens. Grundsätzlich befinden sie sich damit innerhalb der überbaubaren Flächen des Plangebietes.

Da das Vordach im Südosten für den Lebensmittelvollsortimenter und das Schaffen einer angemessenen Eingangssituation von Belang sind, wird die Überschreitung der Baulinie als städtebaulich verträglich angesehen.

Durch die festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten und die darin definierten Ausnahmebedingungen ist sichergestellt, dass durch die Überschreitung die städtebauliche Grundordnung des Funktionsplans in ihrer Gesamtwirkung und insbesondere in ihrer hochbaulichen Raumwirkung nicht gefährdet wird. Zudem werden negative Auswirkungen von außerhalb der Baugrenzen gelegenen Balkonen und Terrassen im Hinblick auf die Belichtung angrenzender Nutzungen gemindert.

3.4 Überschreitung von Baulinien durch Fassadenauskragungen

Das Wettbewerbsergebnis sieht neben den Balkonen, Vordächern und Terrassen für einige Fassadenbereiche oberhalb des Sockelgeschosses Fassadenauskragungen von etwa 30 cm vor. Sie dienen dazu, die geplanten Nutzungsbausteine Einzelhandel und Parken optisch von der Wohnnutzung und dem Beherbergungsgewerbe zu trennen. Zudem sollen sie dazu beitragen, die Fassaden gestalterisch zu gliedern. Die Fassadenbereiche, für die diese Auskragung vorgesehen ist, sind in der Planzeichnung mit „(z)“ gekennzeichnet, sodass sie nur in bestimmten Bereichen umgesetzt werden können. Da sie erst ab einer Gebäudehöhe von 18,95 m ü. NHN vorgesehen sind und zudem höchstens 0,3 m tief sein dürfen, werden für die Gestaltung des Vorplatzes und dessen Nutzenden keine Auswirkungen erwartet. Klarstellend wird festgesetzt, dass ein Vor- oder Zurücktreten von weiteren Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß darüber hinaus weiterhin auch in anderen Bereichen zugelassen werden kann.

3.5 Zurückbleiben hinter Baulinien durch Rücksprünge für Loggien

In einigen Bereichen der geplanten Wohnnutzung oberhalb des Gebäudesockels sollen anstelle von Balkonen Loggien ausgebildet werden. Dies betrifft zum einen den Fassadenbereich zwischen den Punkten E und F, wo dies auch aus Gründen des Lärmschutzes zu erfolgen hat. Zum anderen sollen an den südöstlichen und südwestlichen Fassaden, zwischen den Punkten A und B sowie C und D keine auskragenden Balkone, sondern lediglich von der Fassade zurücktretende Loggien errichtet werden, um das städtebauliche Erscheinungsbild zum öffentlichen Straßenraum einheitlich zu gestalten und Auskragungen über dem Vorplatz zu verhindern. Für die Loggien wird eine maximale Tiefe von 2,0 m festgesetzt. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass gut nutzbare Außenbereiche entstehen und das Zurückbleiben hinter der Fassade begrenzt wird, sodass es städtebaulich nicht in Erscheinung tritt. Ein dementsprechendes Zurückbleiben hinter der Baulinie zur Ausbildung der Loggien wird daher zugelassen.

3.6 Abstandsflächen

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Dies wird im Regelfall mit der Einhaltung der Abstandsflächen gem. § 6 BremLBO sichergestellt. Das vorgegebene Abstandsflächenmaß dient insbesondere der Gefahrenabwehr (Brandüberschlag), der Gewährleistung einer ausreichenden Besonnung, Belichtung und Belüftung insbesondere der Wohnungen sowie dem Einhalten eines angemessenen Sozialabstandes. Da der Bebauungsplan baukörperbezogene Baulinien in Kombination mit als Mindest- und Höchstmaß festgesetzten Regelungen zur Höhe der Gebäude enthält, handelt es sich um vorrangige zwingende Festsetzungen im Sinne des § 6 Absatz 5 BremLBO, sodass die Abstandsflächenregelungen des § 6 BremLBO in diesen Bereichen nicht anzuwenden sind.

Der städtebauliche Entwurf beruht hinsichtlich der geplanten, besonders hohen städtebaulichen Dichte, die sowohl aus der Gebäudestellung als auch aus der jeweils angestrebten Höhe der Baukörper resultiert, auf einer detaillierten planungsrechtlichen Abwägung. Eine zur Erzeugung größerer Abstände alternativ denkbare deutliche Verringerung der Gebäudehöhen würde die Grundkonzeption des städtebaulichen Entwurfs in Frage stellen und wird aus städtebaulichen Gründen nicht verfolgt. Folglich wird der Ausbildung einer klaren städtebaulichen Figur entsprechend des Wettbewerbsergebnisses Vorrang eingeräumt.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzungsmischung wird das regelhaft geltende Abstandsflächenmaß von 0,4 H gemäß § 6 Abs. 6 BremLBO angesetzt. Dies gilt zum einen für den Gesamtbaukörper in Richtung der umliegenden Nachbargrundstücke sowie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und zum anderen für die Baukörper mit Wohn- und gewerblicher Nutzung oberhalb des Gebäudesockels zueinander. Für die Gebäudeteile auf dem Sockelgeschoss, die jeweils durch einen Durchgang miteinander verbunden sind (die beiden nördlichen und die beiden südlichen Gebäudekörper) wird keine Abstandsfläche zueinander angesetzt.

Das regelhafte Abstandsflächenmaß kann insbesondere im westlichen Eckbereich zwischen den gegenüberliegenden geplanten Gebäudeteilen auf dem Sockelgeschoss nicht eingehalten werden, dort überlagern sich die jeweiligen Abstandsflächen der gewerblichen und der Wohnnutzung. Ein Abrücken dieser Gebäudekörper voneinander ist jedoch städtebaulich nicht gewünscht, da zum einen die geplante urbane Dichte ermöglicht werden soll und zum anderen sinnvolle Gebäudetiefen und Grundrissanordnungen gewährleistet sein sollen. Vor diesem Hintergrund werden für den betreffenden Bereich ebenfalls Baulinien festgesetzt, an die zwingend heranzubauen ist. Hinsichtlich nachbarschützender Belange ist dabei festzuhalten, dass entlang dieser Fassade im Bereich der gewerblichen Nutzung keine Fenster von Aufenthaltszimmern geplant sind und dies vertraglich über entsprechende Grundrisse gesichert ist. Hinzu kommt, dass die Abstandsfläche von 0,4 H durch den Baukörper der Wohnnutzung nahezu einzuhalten wäre (0,36 H), wenn lediglich die drei Geschosse der Wohnnutzung angesetzt würden. In erster Linie führt somit das darüberliegende sogenannte Technikgeschoss, welches die auf dem Dach befindliche Technik verbergen soll und keiner Wohnnutzung dient, zu einer größeren Abstandsflächenüberschreitung. Als nachbarschützendes Maß gelten jedoch 0,3 H, welches im vorliegenden Fall eingehalten wird, womit die Überschreitung als städtebaulich vertretbar anzusehen ist.

An den beiden Gebäudeteilen im östlichen Eckbereich werden ebenfalls die Abstandsflächen von 0,4 H nicht eingehalten. Die minimale Unterschreitung der Abstandsflächen von wenigen Zentimetern ergibt sich allerdings nur aus dem geplanten Balkon an der Fassade des Beherbergungsgewerbes. Das nachbarschützende Maß von 0,3 H wird auch an dieser Stelle eingehalten. Die fortgeschrittene Grundrissplanung zeigt, dass sich an diesen Fassaden zwar Aufenthaltsräume, aber keine Schlafräume gegenüberliegen, sodass nicht davon auszugehen ist, dass die Belange des Sozialabstandes beeinträchtigt werden. Eine ausreichende Belichtung kann ebenfalls hergestellt werden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Abstandsflächen auf Grundlage der höchstmöglichen zulässigen Gebäudehöhe berechnet wurden.

Darüber hinaus liegen die Abstandsflächen im Nordosten und Nordwesten zu Teilen auf den angrenzenden gewerblich genutzten Grundstücken. Insbesondere die westliche Abstandsfläche liegt deutlich auf dem angrenzenden Gewerbegrundstück des Großmarktes. Die Abstandsflächenüberlagerungen resultieren maßgeblich aus dem Grundstückszuschnitt und der geplanten Nutzungsmischung sowie der vertikalen Nutzungsgliederung, die zum einen ein Sockelgeschoss mit gewisser Größe und zum anderen eine enge Stellung der Baukörper auf dem Sockelgeschoss erzwingt. Zusätzlich sieht das städtebauliche Konzept vor, an der Marcuskaje einen Vorplatz von einer Bebauung freizuhalten, welcher als

städtebaulicher Begegnungsort fungieren soll. Da weder der Zuschnitt des Grundstücks verändert, noch die Bebauung deutlich niedriger als im gegenüberliegenden Bestand ausgebildet und auch die vorgesehene Nutzungsmischung beibehalten werden soll, ist die Abstandsflächenüberlappung hinzunehmen. Die geplante Anlieferungszone liegt zudem unmittelbar an der nordwestlichen Grundstücksgrenze, womit dort keine Abstandsfläche zum Nachbargrundstück eingehalten wird. Dies ist städtebaulich gewünscht, da die Anlieferung des Nahversorgers über die angrenzende Privatstraße des Großmarktes vorgesehen ist, sodass die Anlieferungszone unmittelbar an der Grundstücksgrenze verortet sein muss.

Für die Abstandsflächenüberlagerungen auf dem angrenzenden Grundstück des Großmarktes sind entsprechende Abstandsbaulasten zu vereinbaren: Die erforderliche dingliche Sicherung in Form einer Dienstbarkeit zugunsten der Vorhabenträgerin liegt vor und ist durch eine Baulast zusätzlich öffentlich-rechtlich zu sichern.

Belangen der Gefahrenabwehr wird aufgrund der räumlichen Gesamtsituation mit den angrenzenden Straßenräumen Rechnung getragen. So ist die Anfahrbarkeit und die Anleiterbarkeit der Gebäude im Brandfall gesichert und Feuerwehraufstellflächen sind vorgesehen. Die Gefahr eines Brandüberschlags wird durch die Abstandsflächenunterschreitung nicht verschärft.

Die Bebauung auf dem Großmarktgelände westlich und nördlich des Plangebiets hält darüber hinaus einen großen Abstand zu den Grundstücksgrenzen ein, sodass es hier nicht zu Abstandsflächenüberlappungen mit angrenzenden Gebäuden kommt. Die im Norden des Plangebiets bestehende Halle wird in Zukunft weiterhin rein gewerblich genutzt und von Norden aus erschlossen, sodass trotz einer Unterschreitung der Abstandsflächen die Belange des Sozialabstandes unberührt bleiben. Hinzu kommt, dass an der westlichen Grundstücksgrenze auf dem Großmarktgelände eine Dienstbarkeit und Baulast zur Überfahung zwecks Anlieferung zugunsten der Vorhabenträgerin vorliegt und somit eine Überbauung dieser Flächen durch den Eigentümer des Nachbargrundstücks ausgeschlossen werden kann.

Die Höhe der Gebäude, aus der die Unterschreitungen und Überlappungen resultieren, hat zudem auch in Bezug auf die betroffenen Wohnungen auf dem Sockelgeschoss keine Auswirkung auf Belange des Sozialabstands.

Bezüglich der Besonnung und der Belichtung der Gebäude wurde ein Besonnungs- und Belichtungsgutachten erstellt (siehe nachfolgendes Kapitel). Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass zwar nicht alle Fassaden optimal besonnt werden, jedoch insgesamt – unabhängig von der direkten Besonnung – eine ausreichende Belichtungssituation vorliegt. Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse ist nicht zu befürchten. Entsprechende Bebauungssituationen treten in innerstädtischen Lagen mit Blockrandbebauung häufig auf. Es sind Wohnungsgrundrisse zu entwickeln, die den Anforderungen an Belichtung, Durchlüftung, Sozialabstand und Gefahrenabwehr entsprechen.

Aufgrund der städtebaulichen Konfiguration mit dem durchbrochenen Blockrand und aufgrund der Nähe zur Weser und zur Grünfläche des Franz-Pieper-Karree, die grundsätzlich als Frischluftschneisen wirken, ist darüber hinaus nicht davon auszugehen, dass die geplanten Gebäude schlecht belüftet werden. Für die gewerblichen Nutzungen sind ferner, sofern erforderlich, technische Lösungen zur Belüftung und Belichtung denkbar. Insgesamt sind damit im Plangebiet und den unmittelbar angrenzenden Bereichen durch durchgehende Festsetzungen der Gebäudehöhe und der eng gefassten Baugrenzen bzw. Baulinien gesunde Arbeitsverhältnisse sichergestellt, ein Brandüberschlag wird ausgeschlossen und ein ausreichender Sozialabstand gewahrt.

Die Unterschreitung des regelhaften Abstandsflächenmaßes ist im konkreten Fall als städtebaulich vertretbar zu bewerten. Durch Baukörperkonstellation wird die Nachverdichtung gefördert und es kann eine dem Bestand und dem städtebaulichen Entwurf entsprechende Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken erreicht werden.

3.7 Besonnung und Belichtung

Aufgrund der planungsrechtlich vorgesehenen Dichtewerte wurde für die Wohnnutzung im Plangebiet ein Besonnungs- und Belichtungsgutachten angefertigt. Dabei war insbesondere die Verschattung von Wohnungen durch die Eigenverschattung im Innenhofbereich Gegenstand der Untersuchung. Da die Bebauung der unmittelbar angrenzenden Grundstücke in ihrer Höhe unter der geplanten schutzbedürftigen Bebauung zurückbleibt, werden durch die Umgebungsbebauung keine negativen Auswirkungen auf die Besonnungs- und Belichtungssituation erwartet.

In Ermangelung von Grenz- oder Richtwerten wurde als technisches Regelwerk zur Ermittlung und Bewertung der Tageslichtversorgung die europäische Richtlinie DIN EN 17037: 2019-03 „Tageslicht in Gebäuden“ herangezogen, die Anforderungen an Mindestbesonnungszeiten für gesundes Wohnen und Arbeiten formuliert. Als Mindestvoraussetzung für eine ausreichende Tageslichtversorgung im Innenraum und somit als ermittelbare Nachweisgröße für eine noch ausreichende Besonnung verwendet die DIN EN 17037 die Dauer der möglichen Besonnung von 90 Minuten an einem Tag zwischen dem 1. Februar und dem 21. März.

Beinahe alle geplanten Wohneinheiten an den Südwest- und Südostfassaden können DIN-konform besonnt werden. Lediglich vereinzelte Bereiche der südlich ausgerichteten Fassaden (durch Eigenverschattung) sowie die Wohnungen mit einer Nordwest- oder Nordostausrichtung erreichen nicht die von der DIN als Mindestempfehlung genannten 90 Minuten Besonnung in mindestens einem Aufenthaltsraum. Dies ist allerdings nicht grundsätzlich auf die Dichte, Kubatur oder Gebäudehöhe zurückzuführen, sondern ergibt sich auch aus der Ausrichtung einiger Wohnungen überwiegend nach Norden. Teilweise fließen auch die Eigenverschattung der Gebäudeteile innerhalb des Plangebietes sowie die Verschattung durch Fassadenelemente an der eigenen Fassade in die nicht ausreichenden Besonnungszeiten ein. An der Südwestfassade des gewerblich genutzten Gebäudeteils können im dritten und vierten Obergeschoss nicht alle Zimmer des Beherbergungsgewerbes ausreichend besonnt werden. Dies ergibt sich zum einen durch den südlich liegenden Gebäudeteil, der damit der Mittagssonne im Weg steht und den geringen Abstand der beiden Gebäudeteile zueinander. Zum anderen ergibt sich die nicht ausreichende Besonnungssituation durch die Eigenverschattung der Balkenelemente der Südwestfassade. Die Südostfassade des Wohngebäudes zeigt in dem Bereich, in dem die Abstandsflächenvorschriften nicht eingehalten sind, einige Fenster, die keine DIN-konforme Besonnung aufweisen, was auf die gegenüberliegende Bebauung zurückzuführen ist.

Für die nicht DIN-konform besonnten Wohnungen gibt es keine Maßnahmenansätze, wie Fensterverbreiterungen, Verringerung der Wanddicke, Anpassung der Balkone oder Ähnliches, die zu DIN-konformen Besonnung führen würden. Aus diesem Grund wurde für die nicht DIN-konform besonnten Wohnungen ersatzweise die ausreichende Helligkeit der Wohnungen untersucht bzw. wird angestrebt, diese durch entsprechende Maßnahmen zu erhöhen.

Für diejenigen der geplanten Wohnungen, für die keine ausreichende Besonnung nachgewiesen werden konnte, wurden daher Tageslichtquotientenberechnungen nach DIN 5034 „Tageslicht in Innenräumen“ durchgeführt. Die Untersuchung hat ergeben, dass die meisten Wohnräume der Wohnungen, die die Anforderungen an die direkte Besonnung nicht erfüllen, eine ausreichende Tageslichtversorgung durch eine indirekte Belichtung aufweisen. Im Bereich der Abstandsflächenüberlappungen der einzelnen Baukörper wurden im dritten und vierten Obergeschoss für vereinzelte Wohnungen Maßnahmen wie zusätzliche Fenster, Fensterverbreiterung sowie eine Anpassung der Grundrissgestaltung geplant, die zukünftig eine ausreichende Belichtung gewährleisten. Da im dritten Obergeschoss für eine der geplanten Wohneinheiten aufgrund der Stellung der Gebäudekörper auch keine ausreichende Belichtungssituation hergestellt werden kann, wird dort eine alternative Nutzung (beispielsweise in Form von Hausinfrastruktur, Abstellräume, Gemeinschaftsraum)

vorgesehen. Eine Absicherung der Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgt im Durchführungsvertrag.

Insgesamt wird der Innenhof im dritten Obergeschoss über das ganze Jahr hinweg wenig bis mäßig direkt besonnt. Grund hierfür ist eine relativ dichte Bebauung in alle Himmelsrichtungen um die geplante Freifläche. Von November bis Februar lässt sich kaum direkte Besonnung verzeichnen. Von Mai bis September zeigt sich jedoch im nördlichen Bereich des Innenhofs eine Fläche, die im Schnitt rund 60 Prozent der astronomisch möglichen Besonnungszeit erreicht. In diesem Bereich ist somit eine gute Erholungs- und Aufenthaltsqualität gegeben.

Die Balkone zur Konsul-Smidt-Straße, zur Straße Marcuskaje sowie die Südwestinnenhoffassade (Beherbergungsgewerbe) können das ganze Jahr über eine vergleichsweise hohe Besonnungsdauer verzeichnen. Die übrigen Balkone weisen aufgrund ihrer nördlichen Ausrichtung oder einer eintretenden Eigenverschattung im Winterhalbjahr eher eine niedrige Besonnungsdauer auf. Insbesondere zur Tag- und Nachtgleiche, dem kürzesten Tag des Jahres, erreichen diese Balkone keine direkten Sonnenstrahlen. In den Sommermonaten weisen jedoch auch diese Balkone vergleichsweise gute Besonnungszeiten auf. In der Gesamtbetrachtung aller Balkone und Freiflächen ist eine ausreichende Erholungs- und Aufenthaltsqualität gegeben.

Zur Konsul-Smidt-Straße nach Süden und zur Marcuskaje nach Osten werden die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen deutlich eingehalten, weshalb eine potenzielle Reduzierung der natürlichen Belichtung angrenzender Büro- und Wohnräume nach gängiger Rechtsprechung regelhaft zumutbar und hinzunehmen ist. Auf der Nordseite des Plangebietes grenzt das Großmarktgelände an das Plangebiet an. An der Westseite befinden sich die unbebauten Stellplatzflächen des angrenzenden Großmarktes. Hier handelt es sich um hinsichtlich Verschattung, Belichtung und Aspekte des Sozialabstandes unempfindliche Nutzungen. Da auch keine atypische, städtebauliche Situation vorliegt, wird diesbezüglich zum jetzigen Kenntnisstand kein Untersuchungsbedarf zur Begutachtung der Umgebungsbelichtung gesehen.

Bei der Beurteilung der Zumutbarkeit einer Verschattung und Verringerung der Belichtung sind immer die Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen. Ein Großteil der geplanten Wohnungen zeigt gute Besonnungsverhältnisse, die den Anforderungen der DIN EN 17037 entsprechen. Aufgrund der Ausrichtung des Baugrundstücks können einige Wohnungen nicht genügend direkte Besonnung im Sinne der DIN EN 17037 verzeichnen. Für diese Wohnungen kann jedoch eine ausreichende Helligkeit entsprechend den Vorgaben der DIN 5034 erreicht werden. Bei Beachtung der Maßnahmenempfehlungen für bestimmte Wohnungen hinsichtlich der Fenster- und Grundrissgestaltung sowie der alternativen Nutzung eines Bereichs an der nordwestlichen Fassade des Wohngebäudes kann von gesunden Wohnverhältnissen hinsichtlich Besonnung bzw. natürlicher Belichtung für alle Wohnungen ausgegangen werden.

4 Erschließung

Es besteht eine Erschließung mit den gängigen Hauptmedien (Schmutz- und Regenwasser, Trinkwasser, Gas, Strom, Telekommunikation), zudem ist ein Fernwärmeanschluss vorhanden.

Hinsichtlich der sozialen, der Freiraum- und der Verkehrsinfrastruktur ist das Umfeld des Plangebietes mit einer Kindertagesstätte (Kita) sowie mit fußläufig erreichbaren Schulen ausgestattet. Weite Teile der Überseestadt sind fußläufig erreichbar, auch Grünflächen und Parkanlagen sind z. B. mit dem Franz-Pieper-Karree vorhanden. Im Umfeld des Projektstandorts gibt es Car- und Bikesharing-Stationen. Ladesäulen für Elektrofahrzeuge sind in der Überseestadt ebenfalls vorhanden, befinden sich aber nicht in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

Die anstehenden Neuentwicklungen der Überseestadt und Überseeinsel betten den Projektstandort in ein dichtes Netz an Mobilitäts- und Versorgungsinfrastrukturen ein.

In das Premiumroutennetz des Verkehrsentwicklungsplans Bremen ist die Überseestadt perspektivisch sehr gut eingebunden: Die Routen D.19b und D.19c sollen hier gemäß städtischen Planungen zukünftig aufeinandertreffen. Zudem soll in der Nähe des Projektstandortes die Fahrradpremiumroute D.15 umgesetzt werden, für die es bereits eine Machbarkeitsstudie gibt. Die Innenstadt ist mit dem Fahrrad auch entlang der Weser aufgrund weniger Querungen und Ampeln gut erreichbar.

Die direkte ÖPNV-Erschließung erfolgt aktuell durch Busse. Diese verbinden das Quartier sowohl mit der Innenstadt als auch mit dem Stadtraum südlich der Weser. Unmittelbar am Plangebiet befindet sich die Haltestelle „Marcuskaje“, welche in enger Taktung von Bussen der Bremer Straßenbahn AG bedient wird.

Innerhalb der Stadt sind die Universität und der Flughafen in 15 Minuten mit dem Auto erreichbar. Zufahrten zur Bundesstraße B6 sind mit dem Auto in ca. 10 Minuten erreichbar und ermöglichen die Anbindung an die Bundesautobahn A 27 im Norden und die Bundesautobahn A 281 sowie die Bundesstraße B 75 im Süden.

4.1 Verkehrsmengen

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung „Verkehrerschließung LEH-Zentrum Hanse-Kogge an der Konsul-Smidt-Straße in der Hansestadt Bremen“ (Stand 09.02.2022, PGT, Hannover) wurde das tatsächliche und zukünftige Verkehrsaufkommen berechnet. Dazu wurden videogestützte Verkehrserhebungen in dem an das Bauvorhaben angrenzenden Straßenverkehrsnetz an zwei Knotenpunkten Marcuskaje/Konsul-Smidt-Straße und Überseetor/Konsul-Smidt-Straße durchgeführt.

Durch die Neuplanungen ergibt sich ein Neuverkehrsaufkommen von ca. 2.330 Kfz/24 h als Summe beider Richtungen. Es wird zudem angenommen, dass der Großteil des Neuverkehrs über den östlichen Abschnitt der Konsul-Smidt-Straße abgewickelt wird.

Mit den Neuverkehren erhöhen sich die Grundbelastungen der angrenzenden Hauptverkehrsstraßen um rund 10 bis 12 % im Abschnitt der Konsul-Smidt-Straße westlich der Anbindung des Parkdecks bzw. im Abschnitt der Marcuskaje nördlich der Konsul-Smidt-Straße, sowie um rund 25 bis 30 % im Abschnitt der Konsul-Smidt-Straße östlich der Anbindung des Parkdecks bzw. im Abschnitt der Konsul-Smidt-Straße östlich der Einmündung Marcuskaje. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die Neuverkehre auf der Grundlage des analysierten Verkehrsaufkommens ohne zusätzliche verkehrliche Maßnahmen abgewickelt werden können, keine erheblichen Auswirkungen auf das angrenzende Straßennetz zu erwarten sind und die Erhöhung der Verkehrsmengen sich stärker auf den östlichen Abschnitt der Konsul-Smidt-Straße konzentrieren wird.

Da sich seit der Ausarbeitung des Verkehrskonzeptes von PGT im Februar 2022 Rahmenbedingungen verändert haben, wurde durch das Büro ARGUS Stadt- und Verkehr im Juli 2024 eine Stellungnahme zur Prüfung der damit einhergehenden Auswirkungen erarbeitet. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das zu erwartende Verkehrsaufkommen anstelle von zunächst rd. 2.330 prognostizierten Kfz-Fahrten/Tag (Stand: 09.02.2022) bei rd. 2.160 Kfz-Fahrten/Tag (Stand 08.07.2024) und damit bei rund 170 Fahrten/Tag weniger als zuvor angenommen, liegen wird. In den für die Leistungsfähigkeitsbetrachtung maßgeblichen Spitzenstunden ist von einer geringeren Erhöhung der Verkehre auszugehen als in der ersten Untersuchung angenommen wurde.

4.2 Erschließung und Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung und die Unterbringung des durch die Nutzungen innerhalb des Vorhabenstandorts hervorgerufenen Stellplatzbedarfs erfolgen aus westlicher und östlicher Richtung über die Konsul-Smidt-Straße und die in den Garagengeschossen untergebrachten

Stellplätze, deren Ein- und Ausfahrtsbereich an der Konsul-Smidt-Straße festgesetzt wird. Der Verkehrsabfluss aus den Garagengeschossen erfolgt ebenfalls in westlicher und östlicher Richtung über die Konsul-Smidt-Straße. Auch der Ein-/Ausgangsbereich des Nahversorgers ist sowohl über die Marcuskaje als auch über die Konsul-Smidt-Straße vorgesehen, die fußläufige Erschließung der Wohnnutzung erfolgt über die Konsul-Smidt-Straße. Die Anlieferung des Nahversorgers erfolgt über den nördlichen Waller Freihafen. Die Andienung des Vorplatzes des Nahversorgers, ein Teil der Abfallentsorgung sowie eine Erschließung des geplanten Beherbergungsbetriebs erfolgen aus nördlicher und südlicher Richtung über die Marcuskaje. Auch hier werden die entsprechend erforderlichen Ein-/Ausfahrtsbereiche an der Marcuskaje zeichnerisch festgesetzt. Die festgesetzten Bereiche für Ein- und Ausfahrten sind abgestimmt und ermöglichen ein Einfügen des Plangebietes in die bestehende Verkehrsführung. Dabei ist mit der zeichnerischen Verortung der drei Einfahrtsbereiche sowie der textlichen Festsetzung Nr. 19 eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der exakten Breite und Lage innerhalb des Bereichs berücksichtigt, um späteren baulichen Anforderungen hinsichtlich des Anschlusses an den öffentlichen Straßenraum entsprechen zu können. Die in der textlichen Festsetzung Nr. 19, Satz 1 festgesetzten Breiten der Ein- und Ausfahrten stellen dabei Maximalbreiten dar, die im für die Umsetzung notwendigen Umfang unterschritten werden können.

Die Zufahrt der Anlieferung des Nahversorgers liegt außerhalb des Geltungsbereichs und wird über eine Baulast mit einem Wegerecht und eine Grunddienstbarkeit über das nordwestlich angrenzende Großmarktgelände realisiert.

Stellplätze innerhalb des Plangebietes sollen im ersten und zweiten Obergeschoss des Sockelgeschosses untergebracht werden. Auf die Ausweisung von Garagengeschossen wird jedoch verzichtet, da diese Festsetzung die beiden Geschosse für die Unterbringung von Stellplätzen reservieren würde. Insbesondere im Hinblick auf die Mobilitätswende und den möglicherweise veränderten Nutzungsansprüchen soll jedoch für die Nutzung der Geschosse eine Flexibilität beibehalten werden. Im Hinblick auf die geplante vertikale Nutzungsgliederung und die damit einhergehenden Festsetzungen werden für das erste und zweite Obergeschoss keine Einschränkungen bezüglich der Nutzungsart festgesetzt, sodass diese für die Unterbringung von Stellplätzen freigehalten werden.

Insgesamt würde nach dem Ortsgesetz über vorhabenbezogene Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Fahrradabstellplätze und Mobilitätsmanagement bei Bauvorhaben in der Stadtgemeinde Bremen vom 20. September 2022 (Brem.GBl. 2022, S. 476) (Mobilitäts-Bau-Ortsgesetz (MobBauOG)) ein Stellplatznormbedarf von voraussichtlich rund 125 Kfz-Stellplätzen bestehen, wovon 50 % herzustellen und 50 % über ein Mobilitätsmanagementäquivalent auszugleichen wären. Von diesen rund 60 Kfz-Stellplätzen würden für die Wohnnutzung ca. 10 Stellplätze und für die gewerblichen Nutzungen ca. 45 Stellplätze entfallen. Zusätzlich wären noch ca. 5 Stellplätze für Besuchende des Wohnens herzustellen.

Aufgrund der fehlenden Bewirtschaftung von Stellplätzen im öffentlichen Raum in der Überseestadt sind diese überbelegt; durch die geplante Abbindung der Marcuskaje wird sich dieser Umstand noch verstärken. Um für den publikumsintensiven Lebensmittelmarkt keine weiteren Park-Such-Verkehre zu erzeugen und auch die weitere Umgebung zu entlasten, sollen im Plangebiet mehr Stellplätze erstellt werden als nach MobBauOG vorgesehen wären. Teile der Parkplätze sollen auch durch Kurzzeitparkende aus der Umgebung genutzt werden können. Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans ermöglichen es daher, dass abweichend vom MobBauOG der vorhabenbezogene Mobilitätsbedarf vollständig durch die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge erfüllt werden darf und somit durch die Investorin ca. 195 Stellplätze hergestellt werden können. Um dennoch einen Beitrag zur Förderung des Umweltverbundes zu leisten, wurde zusätzlich ein Mobilitätskonzept mit entsprechenden Mobilitätsmanagementmaßnahmen erarbeitet, die über den Durchführungsvertrag gesichert werden: Vorgesehen sind insbesondere das Schaffen von

Mobilitäts- und Logistikangeboten wie das Herstellen von Lademöglichkeiten, die Bereitstellung von Fahrradselfservice-Möglichkeiten und Micro-Carriers sowie die Unterbringung einer Station für Bike- und Lastenrad-Sharing und einer Paketstation im Plangebiet.

Nach MobBauOG müssten zudem insgesamt rund 140 Fahrradstellplätze, davon ca. 14 für Lastenräder, hergestellt werden. Im Innenraum des Vorhabens sind insgesamt ca. 80 Fahrradstellplätze auf dem Parkdeck im zweiten Obergeschoss vorgesehen. Die Zugänglichkeit wird über einen Aufzug sichergestellt. Im Außenbereich sollen insgesamt weitere rund 65 Fahrradstellplätze sowie die Lastenfahrradstellplätze verortet werden. Ihre Lage wird im Freiraumkonzept, welches Anlage zum Durchführungsvertrag wird, genauer bestimmt. Die Fahrradstellplätze für das Beherbergungsgewerbe sowie die Lastenfahrradstellplätze (Wohnen) sind gesichert und teils überdacht vorgesehen.

Kfz-Stellplätze sind im Plangebiet außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass Pkw-Stellplätze innerhalb der Baugrenzen errichtet werden und im Plangebiet selbst nicht in Erscheinung treten. Die Festsetzung fördert zudem das Entstehen von nutzbaren Freiflächen im Plangebiet und wird für die Steuerung der Planung als ausreichend erachtet, sodass die Unterbringung von Stellplätzen im Bebauungsplan nicht weiter gesteuert wird. Geplant ist deren Unterbringung im ersten und zweiten Obergeschoss, oberhalb des Einzelhandels im Erdgeschoss. Für die Unterbringung der Stellplätze sind damit weiterhin ausreichend Flächen vorhanden.

4.3 Ausschluss von Nebenanlagen und Stellplätzen

Parallel zum Verlauf der Konsul-Smidt-Straße wird im Plangebiet eine vier Meter breite Fläche planerisch von Nebenanlagen, soweit sie Gebäude im Sinne der BremLBO sind, sowie von Garagen und Standorten für Abfallentsorgung freigehalten. Dies schließt an die planungsrechtlichen Vorgaben im weiteren östlichen Verlauf der Konsul-Smidt-Straße an und sichert somit ein durchgängiges städtebauliches Erscheinungsbild. Darüber hinaus soll hiermit für die Konsul-Smidt-Straße die Möglichkeit erhalten bleiben, langfristig eine Straßenbahnlinie einzurichten. Derzeit ist die Konsul-Smidt-Straße mit ihren Maßen nicht ausreichend dimensioniert, um die für eine Straßenbahn erforderlichen Flächen unterbringen zu können. Indem in diesem Bereich keine Nebenanlagen, soweit sie im Sinne der BremLBO Gebäude sind, errichtet werden dürfen, bleibt langfristig die Möglichkeit für einen Rückkauf erhalten. Sofern die Standorte für Abfallentsorgung und Überdachungen von Fahrradabstellanlagen möglichen Planungen der Stadt Bremen nicht widersprechen, können sie im Rahmen einer Einzelfallprüfung ausnahmsweise zugelassen werden. Da im Plangebiet selbst ausreichend Flächen für die Unterbringung der erforderlichen Nebenanlagen vorhanden sind und dies auch im Rahmen des Freiraumkonzeptes nachgewiesen werden konnte, ist diese Einschränkung hinnehmbar.

4.4 Flächen für die Feuerwehr

In allen Genehmigungsverfahren, die auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans durchgeführt werden, sind die Belange der Feuerwehr für ausreichende Feuerwehraufstell- und Bewegungsflächen zu berücksichtigen. Im Rahmen des jeweiligen Bauantrags ist das im jeweilige Brandschutzkonzept nachzuweisen. Flächen zur Unterbringung ausreichender Feuerwehrebewegungsflächen sind im Lageplan des Vorhabens bereits nachgewiesen.

5 Entwässerung

5.1 Regenwasser

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen: Das Plangebiet befindet sich ca. 120 m nordöstlich des Europahafenbeckens.

Das Entwässerungskonzept sieht vor, anfallendes Niederschlagswasser zu circa einem Drittel zu verdunsten, zu einem Drittel zu versickern und zu einem Drittel in einen vorhandenen Kanal abzuleiten; um möglichst eine ausgeglichene Verteilung zwischen Verdunstung, Grundwasserneubildung und Abfluss zu erreichen. Der Abfluss in den vorhandenen Regenwasserkanal soll im Hinblick auf Starkregenereignisse und Auslastungen des Kanals reduziert werden.

Durch Füllkörper-Rigolen im nicht überbauten Teilbereich des Plangebiets soll anfallendes Oberflächenwasser der Dachflächen versickern. Es ist nach Wasserbilanz eine abflusswirksame Fläche von 2.128 m² zu versickern, das entspricht einer Füllkörper-Rigole mit einem Volumen von ca. 67 m³.

Anfallendes Oberflächenwasser des nördlichen Bereichs des Baugrundstücks kann aufgrund des Gefälles oberflächlich in max. 30 cm tiefe Mulden geleitet werden und von dort über die belebte Bodenzone versickern. Auf Grundlage der BremLBO muss für alle Dächer mindestens eine intensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke von 10 cm auf 20 Prozent der Bruttodachfläche umgesetzt werden, auf dem Sockelgeschoss ist zudem eine intensive Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 30 cm auf 50 Prozent der Dachfläche vorgesehen, die zur Verdunstung des Niederschlagswassers beiträgt. Insgesamt ist damit eine etwa 1.100 m² große Dachfläche zu begrünen.

Es ist ein Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal möglich. Die Rückstauenebene richtet sich nach der Höhe der Straßenoberkante an der Anschlussstelle vor dem Grundstück und liegt bei ca. + 6,97 m ü. NHN. Damit befindet sich das geplante Gebäude unterhalb der Rückstauenebene. Im Zuge der weiteren Planungen ist auf ausreichenden Schutz vor Starkregenereignissen zu achten und ggf. die Möglichkeit eines gedrosselten Ablaufs in den Kanal zu klären.

5.2 Schmutzwasser

Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt über ein Trennsystem. Ein Anschluss für die Schmutzwasserableitung ist vorhanden.

6 Böden und Altlasten

Nach Aussage des Umweltamtes Bremen von 2019 setzt sich der Boden des Plangebietes aus Sanden ohne wesentliche organische Auffälligkeiten zusammen. An wenigen Punkten konnten geringe bis mäßige Bodenbelastungen mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt werden. Falls mit den späteren Bauarbeiten abweichend von den ausgeführten Bohrungen und chemischen Untersuchungen örtlich augenscheinlich auffallend verunreinigte Böden angetroffen werden, sind diese gesondert aufzunehmen, aufzuhalten und einer Deklarationsanalytik zuzuführen.

7 Immissionsschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Stand Juli 2024) zur Errichtung des Nahversorgers in Kombination mit einer Wohnnutzung und einem Betrieb des Beherbergungsgewerbes wurde die Geräuschbelastung durch den Straßenverkehr sowie durch den vorhandenen und zukünftig zu erwartenden Gewerbelärm sowohl auf das geplante Vorhaben als auch auf dessen Umgebung untersucht. Hierfür wurde eine Schallausbreitungsberechnung für die Verkehrslärm- und für die Gewerbelärmbeurteilung vorgenommen.

Grenz- oder Richtwerte, die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche nicht überschritten werden dürfen, sind für die Bauleitplanung normativ nicht festgelegt. Welcher Lärm noch zumutbar ist, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls, insbesondere nach der durch die Gebietsart und durch die tatsächlichen Verhältnisse bestimmte Schutzwürdigkeit und -bedürftigkeit. Die Schutzwürdigkeit wird dabei

vor allem durch den Gebietscharakter und durch die Vorbelastung bestimmt. Im Rahmen des Abwägungsgebots wurde daher geprüft, ob und in welcher Weise für die geplanten Nutzungen Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden müssen, um Belastungen durch die sogenannten Lärmarten Verkehrslärm und Gewerbelärm auf ein vertretbares Maß zu reduzieren.

Grundsätzlich gilt, dass im Rahmen der Abwägung zu einem Bebauungsplan die Abwägungsdirektive des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu berücksichtigen ist. Demnach sind Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits möglichst räumlich zu trennen. Das in § 50 BImSchG zum Ausdruck kommende Trennungsgebot verlangt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen, insbesondere Wohnnutzungen, weitmöglich vermieden werden. Diesem sogenannten Trennungsgrundsatz stehen allerdings andere städtebauliche Belange gegenüber. Dies gilt insbesondere für die in § 1a Abs. 2 BauGB geregelte sogenannte Bodenschutzklausel. Die Rechtsprechung betont daher, dass dem Trennungsgrundsatz des § 50 Satz 1 BImSchG kein genereller Vorrang zukommt und es sich erst recht nicht um ein zwingendes Gebot handelt. Es handelt sich vielmehr um eine Abwägungsdirektive, die durch andere Belange von hohem Gewicht überwunden werden kann.

Der Abwägungsdirektive des Trennungsgrundsatzes kann angesichts der verfolgten Planungsziele nicht voll entsprochen werden. Planerische Zielsetzung muss es daher sein, die bestehende Konfliktlage, die sich im konkreten Fall zum einen aus dem Verkehrslärm in unmittelbarer Nachbarschaft zur geplanten Wohnnutzung und zum anderen aus der an das geplante Beherbergungsgewerbe angrenzenden gewerblichen Nutzung auf dem Großmarktgelände ergibt, zu entschärfen. Im Rahmen des Abwägungsgebots wurde geprüft, ob und in welcher Weise für die geplanten und umliegend vorhandenen Nutzungen Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden müssen, um Belastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm auf ein vertretbares Maß zu reduzieren.

Im Übrigen wurde die Ressortvereinbarung zwischen den Senatsressorts Bauen und Gesundheit in ihren damaligen Ressortzuschnitten vom 01.03.2016 beachtet.

7.1 Verkehrslärm

Hinsichtlich des Verkehrslärms wurden sowohl die Emissionen des Straßenverkehrs als auch die des Schienenverkehrs der Fernbahn, Hafenbahn und Straßenbahn betrachtet. Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet durch den Straßenverkehr erfolgte auf Grundlage der DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ sowie der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Für das Plangebiet wurden die Grenzwerte der 16. BImSchV für Kern-, Dorfgebiete, Mischgebiete und Urbane Gebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts angesetzt, in der DIN 18005 werden für Mischgebiete tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) sowie für Kerngebiete tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) als Orientierungswerte definiert. Oberhalb der Grenze von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts ist zudem die Schwelle der Gesundheitsgefährdung für Wohnen in der Bauleitplanung nach geltender Rechtsauffassung erreicht. Beim Erreichen oder Überschreiten dieser Werte sollen Wohngebiete im Bestand somit nicht planungsrechtlich abgesichert und neue nicht entwickelt werden.

Es wurden insbesondere die Emissionen betrachtet, die von der Marcuskaje, der Straße Am Waller Freihafen, dem Verkehr am Großmarkt, der Straße Am Speicher sowie der Konsul-Smidt-Straße ausgehen. Weiterhin wurde berücksichtigt, dass die Straßen „Am Waller Freihafen, entlang Hausnr. 3“, „An der Waller Gemeinschaft“ und der nördliche Abschnitt der „Marcuskaje“ in Zukunft wegfallen sollen.

Im Tagzeitraum wird gemäß der Untersuchung an dem geplanten Baukörper der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) weitestgehend (Ausnahme: Teile der Fassaden zur Konsul-Smidt-Straße) unterschritten. An den straßenzugewandten Südwestfassaden des geplanten Gebäudekomplexes wird der Orientierungswert der DIN 18005 zwar um bis zu 2 dB überschritten, der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für urbane Gebiete von 64 dB(A) jedoch eingehalten. Es werden Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) prognostiziert. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für urbane Gebiete wird auch an allen anderen Fassaden eingehalten.

Im Nachtzeitraum wird an dem geplanten Baukörper der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 50 dB(A) weitestgehend eingehalten. An den straßenzugewandten Südwest- und Südostfassaden wird der Orientierungswert mit Pegeln von bis zu 54 dB(A) um 4 dB überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für urbane Gebiete von 54 dB(A) wird an allen Fassaden eingehalten. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird durch die Verkehrslärmbelastung sowohl im Tagzeitraum als auch im Nachtzeitraum unterschritten.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts um bis zu 2 bzw. bis zu 4 dB an den straßenzugewandten Südwest- und Südostfassaden des geplanten Gebäudekomplexes ist die Herstellung eines baulichen Schallschutzes vorzunehmen. Insbesondere auf Immissionskonflikte durch Verkehrslärm kann mit passiven Schallschutzmaßnahmen reagiert werden, um gesunde Aufenthaltsverhältnisse im Innenbereich gewährleisten zu können. Die Schaffung eines ausreichenden passiven Schallschutzes wird bereits durch die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sichergestellt. Da die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ gem. Bremischer Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (BremVVTB) für Bremen eingeführt ist, ist der Nachweis für den Schallschutz im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Es besteht somit kein Regelungserfordernis im Bebauungsplan, da im Sinne der planerischen Zurückhaltung darauf vertraut werden kann, dass ein ausreichender passiver Lärmschutz im Zuge des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens durchgesetzt wird. Dort kann auch die konkrete Ausgestaltung der Maßnahmen festgelegt werden.

7.1.1 Auswirkungen der planbedingten Mehrverkehre (des gesteigerten Verkehrsaufkommens) auf die umliegende, schutzbedürftige Bebauung

Da mit dem Planvorhaben eine Steigerung des Verkehrsaufkommens einhergeht, wurde zudem für die schutzwürdige Bebauung in der Umgebung des Plangebietes geprüft, ob durch die Verkehrssteigerung der Beurteilungspegel der Verkehrsgläusche für den Tag oder die Nacht um mindestens 3 dB erhöht wird oder ob die Schwelle der Gesundheitsgefährdung erreicht oder gar überschritten wird. Dies ist bei der vorliegenden Planung nicht der Fall. Die Erhöhung durch den Mehrverkehr beträgt weniger als 1 dB: Aufgrund des zukünftig zu erwartenden Mehrverkehrs wird eine Pegelerhöhung um bis zu ca. 0,6 dB erwartet. Die nächstgelegene schutzwürdige Wohnbebauung befindet sich südlich und westlich im Bereich des Europaquartiers. An den betrachteten Immissionspunkten wurden auch im Bestand bereits Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV berechnet, sodass für die dort vorhandene Wohnnutzung bereits entsprechende Maßnahmen umgesetzt wurden. Die durch den Mehrverkehr entstehende Pegelerhöhung ist geringfügig. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird nicht erreicht. Die Festsetzung bestimmter Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist nicht erforderlich.

7.2 Außenwohnbereiche

In der einschlägigen Rechtsprechung wurde festgestellt, dass Außenbereiche, die zum längerfristigen Aufenthalt bestimmt sind, schutzbedürftig sind. Dies betrifft mit Gebäuden verbundene Außenwohnbereiche wie z. B. Balkone und Terrassen.

Entsprechend der „Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung der Freien Hansestadt Bremen vom 01.03.2016“ sind für Freibereiche die Tagwerte maßgebend. Daher ist bei Neubauvorhaben sicherzustellen, dass im Freibereich Tagpegel von 55 dB(A) eingehalten werden. An einigen Fassaden kann der Tagpegel von 55 dB(A) durch die Orientierung zur lärmabgewandten Fassadenseite erreicht werden. Dennoch sollen auch einseitig zur Straße orientierte Wohnungen entstehen. Eine Grundrissoptimierung für diese Wohnungen wurde zwar geprüft, ist aber unter Berücksichtigung des Wettbewerbsergebnisses und einer wirtschaftlichen Gebäudeerschließung nicht umsetzbar. Daher wird durch eine Festsetzung die Möglichkeit geschaffen, den Zielwert auch durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie verglaste Vorbauten zu erreichen. Dann ist sicherzustellen, dass im Freibereich der Tagpegel von 55 dB(A) bei teilgeöffnetem Bauteil erreicht wird, sodass eine Be- und Entlüftung der dahinterliegenden Wohnung weiterhin möglich ist.

Mit der Festsetzung Nr. 21.5 wird somit sichergestellt, dass geeignete Maßnahmen ergriffen werden, die dazu führen, dass vor den Gebäudefassaden die Lärmimmissionen so weit reduziert werden, dass ein geschützter Außenwohnbereich geschaffen wird. Die Vorhabenträgerin hat im Baugenehmigungsverfahren die Eignung der baulichen Maßnahmen zum Schallschutz gutachterlich nachzuweisen.

7.3 Gewerbelärm

Hinsichtlich des Gewerbelärms ist sowohl untersucht worden, wie sich Immissionen aus der Umgebung des Plangebietes auf die schutzwürdige Nutzung innerhalb des Plangebietes auswirken, als auch die Auswirkungen der durch die Umsetzung der Planung entstehenden Emissionen auf dessen Umgebung. Zusätzlich wurden auch eine isolierte Betrachtung der Lärmimmissionen im Vorhabengebiet selbst vorgenommen und betrachtet, wie sich nur die durch das Vorhaben erzeugten Gewerbelärmemissionen auf die schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet selbst auswirken. Die Ausbreitungsberechnungen zum Gewerbelärm wurden auf Grundlage der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ durchgeführt. Für die umliegenden Gewerbenutzungen wurde ein pauschaler flächenbezogener Schallleistungspegel in Ansatz gebracht. Die südlich der Weser gelegenen Flächen wurden planungsrechtlich als Hafengebiete berücksichtigt.

Die schallrelevanten betrieblichen Tätigkeiten des Großmarktes wurden auf Grundlage einer allgemeinen Betriebsbefragung der Betriebe im östlichen Bereich des Großmarktes sowie einer Verkehrszählung über eine Woche auf dem Gelände des Großmarktes modelliert. Im Hinblick auf das Großmarktgelände wurden insbesondere die Fahrtbewegungen, die Stellplatzflächen, die Emissionen der Be- und Entladung einschließlich Staplerfahrten, die Tankstelle, die errichtete Schallschutzeinrichtung sowie die Abfallentsorgung und die Emissionen der Haustechnik berücksichtigt. Durch das geplante Vorhaben entstehen zusätzliche Emissionen durch die Anlieferung des geplanten Vollsortimenters inkl. Be- und Entladevorgängen, den Betrieb des Parkhauses und die geplante Haustechnik.

7.3.1 Isolierte Betrachtung der planinduzierten Emissionen

Die isolierte Betrachtung der Emissionen und Immissionen, die im Plangebiet nur durch die Planung selbst hervorgerufen werden, zeigen, dass im Tagzeitraum an nahezu allen untersuchten Fassadenseiten über alle Geschosse, außer in unmittelbarer Nähe zur Andienungszone des geplanten Nahversorgers, der Richtwert der TA Lärm für urbane Gebiete von 63 dB(A) eingehalten wird. In der Andienungszone und deren unmittelbarer Nähe werden Beurteilungspegel von bis zu 75 dB(A) an der Nordwestfassade erreicht. Damit wird der Richtwert für den Tagzeitraum an dieser Stelle um 12 dB überschritten und auch die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags erreicht. Im Nachtzeitraum wird an den meisten Immissionsorten der Richtwert der TA Lärm für urbane Gebiete von 45 dB(A) eingehalten, da der Anlieferungszeitraum vertraglich auf den Tagzeitraum beschränkt wird.

An einigen wenigen Immissionsorten werden mit Beurteilungspegeln von bis zu 48 dB(A) Überschreitungen von bis zu 3 dB prognostiziert. Diese ergeben sich u. a. aus den PKW-Bewegungen. Die nächtlichen Beurteilungspegel liegen somit mindestens 7 dB(A) unter den in der Bremer Überseestadt bei Bestandsbetrieben tolerierten 55 dB(A). Gem. Nr. 3.2.1 der TA Lärm ist die zusätzliche Belastung durch die Planung dann als nicht relevant anzusehen, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionswerte am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Da nicht mit Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass an jeder Fassade im Plangebiet durch die Bestandsbetriebe Immissionswerte von 55 dB(A) erreicht werden und langfristig die durch die Bestandsbetriebe hervorgerufenen Immissionswerte abnehmen könnten, ist dieses 6 dB-Kriterium ggf. nicht an jedem Immissionspunkt einzuhalten. Die Festsetzung Nr. 21.1 definiert für die geplante Wohnnutzung insgesamt das Schutzziel, dass durch entsprechende Maßnahmen in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen nachts ein Innenraumpegel von 30 dB(A) bei teilgeöffnetem Fenster oder Bauteil nicht überschritten wird. Welche der beispielhaft benannten Maßnahmen konkret umzusetzen sind, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen. Das Schutzziel kann sowohl unter Berücksichtigung der derzeitigen als auch der ggf. zukünftig abnehmenden Belastung an den Immissionspunkten erreicht werden.

7.3.2 Kumulierte Betrachtung

Die kumulierten Berechnungsergebnisse der Bestandsemissionen und der durch die Planung hinzukommenden Emissionen zeigen, dass im Tagzeitraum an nahezu allen untersuchten Fassadenseiten über alle Geschosse der Richtwert der TA Lärm für urbane Gebiete von 63 dB(A) und größtenteils auch der für Mischgebiete von 60 dB(A) eingehalten wird. Anders verhält es sich in unmittelbarer Nähe zur Anlieferungszone des geplanten Vollsortimenters (s. o.), wo Beurteilungspegel von bis zu 75 dB(A) an der Nordwestfassade erreicht werden. An allen untersuchten Immissionsorten der geplanten Bebauung wird der nächtliche Immissionsrichtwert der TA Lärm für urbane Gebiete von 45 dB(A) jedoch deutlich überschritten: an der Nordwestfassade werden Pegel von bis zu 65 dB(A) prognostiziert, sodass sich dort die höchsten Beurteilungspegel befinden. Damit wird der nächtliche Richtwert der TA Lärm für urbane Gebiete um bis zu 18 dB überschritten. Lärmabgewandt erreichen die Pegel Werte von bis zu 56 dB(A) im Nordwesten. An den weiteren Innenhoffassaden nehmen die Beurteilungspegel mit dem Abstand zum Großmarktgelände ab. Dort werden Pegel von 46 dB(A) bis 52 dB(A) erreicht.

Durch den Gewerbelärm wird jede Gebäudeseite innerhalb des Nachtzeitraums belastet. Aus diesem Grund kann ein ausreichender Schallschutz nicht nur über eine Grundrissorientierung, d. h. die Ausrichtung der Schlafräume zur lärmabgewandten Seite hin, erreicht werden. Im Zuge der städtebaulichen gewollten Nutzungsmischung ist eine Wohnnutzung daher nur im südlichen Teil des Plangebietes und damit in den weniger stark verlärmten Bereichen zulässig (siehe Kapitel C. 1.2 Wohnen). In dem anderen, etwas stärker verlärmten Teil des Plangebietes sind nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig. Auch die getroffenen Festsetzungen unterscheiden sich daher für die unterschiedlichen Nutzungsarten. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwälle oder Wände scheiden zum einen aus Gründen des Ortsbildes aus. Sie würden insbesondere den offenen Charakter des Nahversorgers im Erdgeschoss konterkarieren. Zum anderen wäre eine Lärmschutzwand im Plangebiet zu weit von den verschiedenen Lärmquellen auf dem Großmarktgelände entfernt, um zu einer maßgeblichen Lärmreduzierung zu führen. Aus diesem Grund liegt der Fokus auf Maßnahmen des passiven Schallschutzes.

7.3.3 Wohnnutzung

Für die geplanten Wohnungen soll die Möglichkeit des Schlafens bei teilgeöffnetem Fenster grundsätzlich ermöglicht werden, da dies nachweislich zu einer guten Wohnqualität beiträgt (siehe Festsetzung Nr. 21.1). So wird im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ausgeführt, dass ungestörter Schlaf bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A), selbst bei nur teilgeöffnetem

Fenster, häufig nicht mehr möglich ist. Anhand einer typischen Pegeldifferenz von ca. 15 dB durch ein gekipptes Fenster ergibt sich ein Zielwert von 30 dB(A) innerhalb von Schlafräumen zur Sicherstellung erholsamen Schlafes. Der in der Festsetzung fixierte Zielwert von 30 dB(A) nachts leitet sich aus den Erkenntnissen der Lärmwirkungsforschung ab. Demnach ist bei einem Innenraumpegel von kleiner 30 dB(A) nachts am Ohr der schlafenden Person ein gesunder Schlaf ohne Risiko einer lärmbedingten Herz-Kreislauf-Erkrankung möglich. Dieses Schutzziel für die Nacht wird also entsprechend festgesetzt. Der Innenraumpegel ist nachts aus den gleichen Gründen bei einem gekippten bzw. teilgeöffneten Fenster (auch bei Planung von verglasten Loggien oder Vorhangfassaden etc., so dass dann von zwei hintereinander liegenden gekippten Fenstern auszugehen ist) nachzuweisen. Dieses gekippte bzw. teilgeöffnete Fenster basiert nicht nur auf Erfordernissen der Raumbelüftung, sondern hat seine Erklärung auch aus der Lärmwirkungsforschung und dem Wahrnehmen von Außenwelteindrücken. Entsprechende Untersuchungen haben wiederholt bestätigt, dass die Wahrnehmung der Außenwelt ein unverzichtbarer, qualitativer Bestandteil des Wohnens ist. Hierbei geht es nicht um eine akustisch-diffuse Außenweltwahrnehmung, sondern um eine informationshaltige akustische Wahrnehmung der Außenwelt. Vor diesem Hintergrund sind Interpretationen des Begriffes, die darauf hinauslaufen, das Wohnen lediglich bei geschlossenen Fenstern zu ermöglichen, abzulehnen. Die sogenannte Spaltöffnung bei den gekippten Fenstern muss ausreichend groß genug sein, dass der vorgenannte Effekt gegeben ist. Vergleichbare Maßnahmen sind dann akzeptabel, solange sie also die akustischen Hintergrundgeräusche der Außenwelt gewährleisten. Dies gilt auch für den Fall, dass bauliche Schallschutzmaßnahmen kombiniert werden. Bei gewöhnlichen Fensterkonstruktionen erfolgt auch bei gekipptem Fenster bereits eine Minderung der Lärmimmissionen um ca. 15 dB(A). Durch eine lärmoptimierte Fensterkonstruktion kann sogar eine Lärmreduzierung von 25 dB(A) und darüber hinaus erreicht werden. Durch die Festsetzung soll grundsätzlich sichergestellt werden, dass jeder zu Wohnzwecken genutzte Aufenthaltsraum über offenbare Fenster verfügt.

Zwar ist dem Wortlaut der TA Lärm nach die Einhaltung der Immissionsrichtwerte 0,5 m vor dem geöffnetem Fenster nachzuweisen. Die Intention hinter dieser Regelung ist jedoch, dass 0,5 m vor dem Fenster die Gewerbelärmbelastung bereits so weit abgebaut sein soll, dass eine ausreichende Nachtruhe auch bei gekipptem Fenster gewährleistet ist, um auch nachts eine ausreichende Frischluftzufuhr sicherzustellen. Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte 0,5 m vor der Fassade sicherzustellen, käme zum Beispiel eine hinterlüftete Glasfassade in Betracht. Über hinterlüftete Glasfassaden (sog. Prallscheiben) werden Lärmimmissionen vor dem Immissionspunkt abgebaut, sodass die von der TA Lärm vorgeschriebenen Außenlärmpegel eingehalten werden können. Sofern Loggien vorgesehen sind, kann durch deren Verglasung ein vergleichbarer Effekt erreicht werden, der jedoch die Gebäudegestaltung weniger stark verändert. Hinterlüftete Glasfassaden, die mit mindestens 51 cm vor die eigentliche Fassade vorgehängt werden, um den eigentlichen maßgeblichen Immissionspunkt (50 cm vor dem geöffneten Fenster) zu schützen, schaffen einen effektiven Lärmschutz, ohne die natürliche Lüftungsmöglichkeit zu unterbinden. Werden bauliche Lösungen mit verglasten Loggien verfolgt, kann zugleich der Wohnaußenbereich vor Gewerbelärm geschützt werden.

In Bezug auf diesen Ansatz ist jedoch darauf hinzuweisen, dass zur Realisierung der baulichen Maßnahmen ein Abrücken der Gebäudekörper von den Baugrenzen bzw. Baulinien erforderlich wäre, was entweder zu einem Flächenverlust oder alternativ zu einer Verringerung des Blockinnenbereichs führen würde. Darüber hinaus ist durch die Verwendung von Prallscheiben mit einer Beeinträchtigung des Ortsbildes zu rechnen und auch der Fassadengestaltung des Wettbewerbsentwurfs könnte nicht entsprochen werden. Ferner verringern diese Maßnahmen den Lichteinfall in den Wohnungen, was vor dem Hintergrund der vorherrschenden Besonnungssituation nachteilig wäre. Zusätzlich ist auf die hohen Baukosten hinzuweisen, die durch die erforderlichen baulichen Maßnahmen entstehen würden. Auch ziehen Prallscheiben oder verglaste Loggien einen hohen

Wartungs- und Reinigungsaufwand nach sich. Aus Sicht der Bewohnerinnen und Bewohner wäre mit erhöhten Kosten (Mietnebenkosten bzw. Hausgeld) zu rechnen. Es kann deshalb auch nicht ausgeschlossen werden, dass es durch die Lärmschutzmaßnahmen zu einem erschwerten Verkauf bzw. Vermietung der Wohnungen kommt, was langfristig negative Auswirkungen auf eine Quartiersentwicklung bedeuten würde. Grundsätzlich wird die Realisierung von verglasten Loggien durch die getroffene Festsetzung nicht ausgeschlossen, sodass die Wahl der am besten geeigneten Maßnahme der Investorin obliegt.

Eine Verpflichtung zur Realisierung von verglasten Loggien zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte wird daher nur in Einzelfällen festgesetzt (siehe Festsetzung Nr. 21.1). Nur an zwei Fassadenbereichen der westlichen Eckbereiche der geplanten Wohnnutzung müssen verglaste Vorbauten zur Einhaltung des Innenraumpegels zwingend umgesetzt werden. An diesen Fassadenbereichen werden Immissionswerte von über 55 dB(A) prognostiziert und damit die in der Überseestadt Bremen angewendeten Grenzwerte überschritten. Die Einhaltung des Innenraumpegels lediglich durch die Verwendung besonderer Fensterkonstruktionen kann nicht abschließend sichergestellt werden, sodass verglaste Vorbauten oder vergleichbare Maßnahmen umzusetzen sind, um im Innenraum das festgelegte Schutzziel zu erreichen. An diesen Fassadenbereichen ist durch geeignete bauliche Maßnahmen wie Kastenfenster, verglaste Vorbauten oder vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass nachts 0,5 m vor offenbaren Fenstern von Aufenthaltsräumen ein Pegel von 55 dB(A) nicht überschritten wird. Dieser Teil der Festsetzung zielt auf einen Schallschutz zur Reduzierung des Lärmeintrags vor dem Fenster ab. Würde ausgeschlossen, dass in diesen Bereichen Fenster von zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen entstehen dürften, müssten sechs Wohnungen entfallen. Vor dem Hintergrund der Wohnungsknappheit und der Möglichkeit, in zentraler, gut angebundener Lage hochwertige Neubauwohnungen zu realisieren, wird jedoch mit der entsprechenden Verpflichtung zur Umsetzung von verglasten Vorbauten sichergestellt, dass gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben können. Mit diesen Festsetzungen wird der Nachbarschaft des Plangebiets zu vorhandenen und geplanten gewerblichen Nutzungen Rechnung getragen.

Im Zuge des Nachweisverfahrens zur Einhaltung des Innenraumpegels von 30 dB(A) für den Nachtzeitraum sind für den Außenschallpegel vor der Fassade kumulativ die Geräusche (d. h. Beurteilungspegel) durch den Straßen- und Schienenverkehr sowie gewerbliche Geräusche zu berücksichtigen. Mithin wird „innen“ ein hohes Schutzniveau erzielt. Dieses hohe Schutzniveau rechtfertigt auch die vorgesehene Maßnahme zur Konfliktlösung im Vergleich zu anderen, ebenfalls möglichen Konfliktlösungsstrategien, wie die Verwendung nicht-öffnbarer Fenster mit künstlicher Belüftung für Wohnungen.

Das Abstellen auf den Innenraumpegel kann somit als Vorzugsvariante gewertet werden. Der entscheidende Unterschied zum herkömmlichen passiven Schallschutz ist, dass in den Schlafräumen ein gesundheitlich unbedenklicher Innenraumpegel garantiert werden kann, ohne auf die Öffnungsmöglichkeit des Fensters verzichten zu müssen. Folglich kann durch die besondere Fensterkonstruktion weiterhin eine natürliche Belüftung der Schlaf- und Aufenthaltsräume erfolgen. Weiterhin ist durch die Fensterkonstruktion nicht mit einer Beeinträchtigung des Lichteinfalls zu rechnen, was ebenfalls zu einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität beiträgt. Auch optische Beeinträchtigungen der Gebäudekörper und des Ortsbilds sind durch die Verwendung der Fensterkonstruktionen nicht zu erwarten. Des Weiteren kann den Bewohnerinnen und Bewohnern die Möglichkeit gegeben werden, die Außenwelt wie durch herkömmliche Fensterkonstruktionen wahrzunehmen, was im Vergleich zu Prallscheiben oder Ähnlichem zu einem erhöhten Wohnkomfort beiträgt. Jedoch ist für die besondere Fensterkonstruktion mit einem erhöhten baulichen Kostenaufwand zu rechnen, der die Kosten für herkömmliche Fenster übersteigt.

Für die Fassadenbereiche im Südwesten, bei denen Pegel erreicht werden, die im gesundheitsgefährdenden Bereich liegen, wird daher die Anordnung von Fassadenöffnungen

schutzbedürftiger Aufenthaltsräume einer Wohnnutzung ausgeschlossen (siehe auch Festsetzung Nr. 21.3). Aufgrund der hohen Immissionswerte sowohl im Tagzeitraum als auch im Nachtzeitraum durch Gewerbelärm kann die Herstellung gesunder Wohnverhältnisse an dieser Fassadenseite nicht gewährleistet werden. Aus diesem Grund sind auch einseitig zum Großmarktgelände ausgerichtete, der Wohnnutzung dienende Aufenthaltsräume, ausgeschlossen. Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 165 verbundene Grundrissplanung zeigt, dass auskömmliche Wohnungsgrundrisse in diesem Eckbereich auch ohne Fassadenöffnungen entlang der südwestlichen Fassade hergestellt werden können. Klarstellend wird ergänzt, dass der Belichtung dienende, nicht öffnbare Fenster auch in diesem Fassadenbereich umsetzbar sind. Bezüglich der geplanten Wohnnutzung können die Immissionsrichtwerte nur in diesem Fassadenbereich nicht eingehalten werden.

7.3.4 Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Betrieben des Beherbergungsgewerbes mit Fenstern an den lärmzugewandten Gebäudeseiten ist die Verwendung von nicht öffnbaren Fenstern zum Teil vorgeschrieben. Das betrifft insbesondere die Fassaden, für die sowohl im Tagzeitraum als auch im Nachtzeitraum Überschreitungen der Immissionsrichtwerte prognostiziert werden (siehe Festsetzung Nr. 21.4). Dieser Lösungsansatz reflektiert den Wortlaut der TA Lärm, denn die dort vorgegebenen Immissionsrichtwerte sind vor dem geöffneten Fenster einzuhalten. Ein nicht öffnbare Fenster stellt keinen relevanten Immissionspunkt im Sinne der TA Lärm dar. Der Vorteil der Verwendung nicht-öffnbare Fenster besteht insbesondere in den geringeren Kosten. Zwar sind auch die Kosten für ein dann erforderliches künstliches Belüftungssystem zu bedenken, dieses ist jedoch aus Energiespargründen häufig bereits ohnehin vorgesehen. Als Nachteil ist jedoch die den Nutzerinnen und Nutzern verwehrt Möglichkeit, nach Belieben ein Fenster zu öffnen und zu schließen, zu werten. Dies ginge mit einer Beeinträchtigung der Wohn- und Aufenthaltsqualität einher (siehe oben). Die benannten Nachteile wirken sich insbesondere auf eine dauerhafte, reguläre Wohnnutzung aus. Um dem entgegenzuwirken, wird die Verwendung von nicht-öffnbaren Fenstern folglich nur für Betriebe des Beherbergungsgewerbes festgesetzt, wo zudem höhere Immissionspegel erreicht werden als in den Bereichen, in denen auch eine Wohnnutzung ermöglicht wird. Klarstellend wird ergänzt, dass für Räume ohne öffnbare Fenster auf einen ausreichenden Luftwechsel zu achten ist. Konkretere Vorgaben zum Luftaustausch und entsprechenden Schalldämmmaßnahmen der Lüftung werden in der im Baugenehmigungsverfahren zu beachtenden DIN 1946-6 („Raumlufttechnik - Teil 6: Lüftung von Wohnungen - Allgemeine Anforderungen, Anforderungen an die Auslegung, Ausführung, Inbetriebnahme und Übergabe sowie Instandhaltung“) getroffen, sodass im Zuge der planerischen Zurückhaltung darauf vertraut werden kann, dass entsprechende Maßnahmen im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden.

Für das Beherbergungsgewerbe wird der Einbau nicht-öffnbare Fenster grundsätzlich als weniger nachteilig bewertet, da die Wohndauer auf wenige Monate begrenzt ist und eine Beeinträchtigung der Wohnqualität durch die weniger deutlich wahrzunehmende Außenwelt für einen begrenzten Zeitraum als zumutbar angesehen wird. Die maximal mögliche Wohndauer wird im Rahmen des Durchführungsvertrages festgelegt.

Dort, wo Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nur für den Nachtzeitraum prognostiziert werden, soll einer Überregulierung durch den Bebauungsplan vorgebeugt werden, indem nur für den Nachtzeitraum nicht öffnbare Fenster festgesetzt werden (siehe Festsetzung Nr. 21.2). Dem Wortlaut der Festsetzung entsprechend, könnten damit Fenster realisiert werden, die sich zwar während des Tagzeitraums öffnen lassen, aber zum Nachtzeitraum automatisch verriegelt werden. Gleichzeitig bleibt aber auch die Möglichkeit erhalten, grundsätzlich nicht öffnbare Fenster zu verwenden und damit das Entstehen eines Immissionspunktes zu verhindern.

Die getroffenen Festsetzungen sichern die Vereinbarkeit der geplanten mit der bestehenden Nutzung. Die vorangegangenen Erläuterungen zeigen beispielhafte Lösungsmöglichkeiten auf, von denen die letztgenannte Variante mit Öffnungsmöglichkeiten der Fenster den künftigen Nutzerinnen und Nutzern einen eigenen Ermessensspielraum in der Handhabung der Wohnungsbelüftung einräumt. Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderungen aus den oben genannten Regelungen zum Schutz vor Verkehrs- sowie Gewerbelärmimmissionen gemäß den textlichen Festsetzungen erfolgt im Einzelfall im bauaufsichtlichen Verfahren. Dabei kann unter Beachtung des jeweiligen Einzelfalls auf Grundlage eines schalltechnischen Einzelnachweises von den Anforderungen der getroffenen Schallschutzfestsetzungen abgewichen werden (textliche Festsetzung Nr. 21.6). Mit dieser Regelung obliegt es der Vorhabenträgerin, im Genehmigungsverfahren den Nachweis des erforderlichen Schallschutzes zu führen.

7.3.5 Einordnung der Festsetzungen zum Lärmschutz und „Bremer Modell“ (u. a. Duldungsvereinbarungen zum Schutz der Bestandsgewerbe- und Industriebetriebe in der Überseestadt)

Im Zuge der gegenseitigen Rücksichtnahme mit den umgebenden Industrie- und Gewerbebetrieben wird unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung als zumutbar erachtet, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 45 dB(A) nachts in Teilen des Plangebiets nicht eingehalten werden können und in einem Abstand von 0,5 m vor Fenstern von Aufenthaltsräumen um bis zu 9 dB(A) vom Orientierungswert der DIN 18005 abgewichen wird. Die Überschreitung des Orientierungswerts rechtfertigt sich aus besonderen städtebaulichen Gründen. So soll die zentrale Lage in der Überseestadt und die direkte Nachbarschaft zum Europahafen sowie die Verknüpfung zu den nördlich des Plangebiets gelegenen Ortsteilen von Walle durch die Entwicklung eines urbanen Gebiets im Interesse einer Nutzungsvielfalt und Belebung der Überseestadt betont und gestärkt werden.

Mit den oben genannten aktiven und ergänzenden passiven Schallschutzfestsetzungen, wonach durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen ist, dass in den zu Aufenthaltszwecken dienenden Wohnräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts nicht überschritten wird, wird ein ausreichender Schallschutz zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewährleistet. Andere Schutzmaßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Lärmschutzwänden, sind zum einen aus städtebaulichen Gründen nicht wünschenswert und würden dem offenen Charakter des Erdgeschossbereichs durch den geplanten Nahversorger und dem vorgelagerten Aufenthaltsbereich entgegenstehen. Zum anderen wäre eine Lärmschutzwand im Plangebiet zu weit von den verschiedenen Lärmquellen auf dem Großmarktgelände entfernt, um zu einer maßgeblichen Lärmreduzierung zu führen.

Die bestehenden schädlichen Umwelteinwirkungen durch nächtlichen Gewerbelärm können durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen kompensiert werden. Diese bautechnischen Schutzmaßnahmen werden unterstützt durch die Eintragung von Grunddienstbarkeiten und ggf. gleichlautenden Baulasten auf Grundlage von Duldungsvereinbarungen zugunsten der umliegenden Betriebe, über die der jeweilige Eigentümer bzw. die jeweilige Eigentümerin das im Bebauungsplan getroffene Schutzniveau, das gesunde Wohnverhältnisse sicherstellt, akzeptiert (sogenanntes Bremer Modell). Die Umsetzung des Bremer Modells ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans VE 165 bereits über den Grundstückskaufvertrag verbindlich geregelt. Es ist somit sichergestellt, dass für vorhandene Gewerbe- und Industriebetriebe in der Nachbarschaft Betriebsbeeinträchtigungen, Betriebsbeschränkungen u. Ä. aufgrund der heranrückenden Wohnnutzungen nicht zu erwarten sind. Abwehransprüche können daher nicht entstehen. Wohnungen sind nur zulässig, wenn im Hinblick auf zu Wohnzwecken dienende Aufenthaltsräume die festgesetzten baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen realisiert werden. Nachträgliche Anordnungen nach § 17 BImSchG (Bundes-

Immissionsschutzgesetz) oder Anordnungen nach § 24 BImSchG gegenüber den vorhandenen Betrieben können so vermieden werden.

Dieses Vorgehen (Zulässigkeit von Wohnen im Geltungsbereich des Bebauungsplans VE 165 unter Berücksichtigung der benachbarten Gewerbe- und Industriebetriebe sowie deren Erhalt und Sicherung von Erweiterungsmöglichkeiten) wird unter den folgenden, hier gegebenen Voraussetzungen für vertretbar gehalten:

- Nach den Vorgaben der Freien Hansestadt Bremen wird bei der Planung von Wohngebäuden in der Überseestadt grundsätzlich ein Schallschutzkonzept verfolgt, wonach an Fassaden mit einem Außenpegel von ≤ 55 dB(A) nachts ein ausreichender Schallschutz umgesetzt wird, wenn durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen in Aufenthaltsräumen bei geschlossenem Bauteil ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nachts eingehalten wird. Im Sinne der Gesundheitsvorsorge soll mit dem VE 165 jedoch ein höherer Schutzstandard verfolgt bzw. eine bessere Wohnqualität ermöglicht werden. Trotz der vom Bremer Modell abweichenden Festsetzungssystematik entsprechen die Regelungen grundsätzlich dem praktizierten Vorgehen in der Überseestadt: Bei Fassadenpegeln > 55 dB(A) sind offenbare Fenster von Daueraufenthaltsräumen ausgeschlossen; einzig für den Fassadenbereich (a) wird davon abweichend geregelt, dass dort offenbare Fenster zugelassen werden, wenn 0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster 55 dB(A) eingehalten werden. Der Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) nachts durch Gewerbelärmimmissionen, gemessen 0,5 m vor den Fenstern von zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen, wird – u. a. durch die textliche Festsetzung Nr. 21.1 gesichert – in einigen Teilen des Plangebiets unterschritten;
- Dort, wo während des Tageszeitraums Überschreitungen des Immissionsrichtwerts der TA Lärm von 65 dB(A) tags vorliegen und wo nachts die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) erreicht oder überschritten wird und eine ausschließliche Anordnung von Aufenthaltsräumen an der lärmabgewandten Seite nicht möglich ist, ist die Realisierung von offenbaren Fenstern ausgeschlossen. Die fortgeschrittene Grundrissplanung zeigt, dass für Wohnungen dennoch auskömmliche Grundrisse entstehen können, die für jeden Raum mindestens ein offenes Fenster gewährleisten. Nachts kann durch passiven Schallschutz in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 30 dB(A) gewährleistet werden;
- Es ist auch langfristig keine Erhöhung der Gewerbelärmimmissionen an den Fassaden zu erwarten.

7.3.6 Auswirkungen durch Gewerbelärmemissionen auf die umliegende, schutzbedürftige Bebauung

Auf die schutzwürdige Bebauung in der Umgebung des Plangebietes werden keine negativen Auswirkungen erwartet. Untersucht wurde insbesondere die sechsgeschossige Planbebauung südlich der Konsul-Smidt-Straße, die im Rahmen des angrenzenden Bebauungsplans 2455A als urbanes Gebiet festgesetzt wird. Gemäß dem geltenden Planrecht dürfen an den dort vorhandenen Fassaden keine Aufenthaltsräume entstehen. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass in der Vorbelastung im Tagzeitraum die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für urbane Gebiete von 63 dB(A) an der geplanten Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2455A eingehalten werden. Es werden Beurteilungspegel von maximal 54 dB(A) prognostiziert. In Bezug auf die Zusatzbelastung liegen die Pegel im Tagzeitraum damit deutlich mehr als 6 bzw. 10 dB unter dem jeweiligen Immissionsrichtwert. Die Zusatzbelastung ist somit gemäß TA Lärm als nicht relevant einzustufen. Innerhalb des Nachtzeitraums wird durch die Vorbelastung an allen maßgeblichen Immissionsorten der Immissionsrichtwert für urbane Gebiete von 45 dB(A) mit Pegeln von bis zu 57 dB(A) überschritten. Das „6-dB-Kriterium“ der TA Lärm wird somit nicht eingehalten. Dennoch trägt die Zusatzbelastung nicht relevant zum Gesamtpegel bei, da sie

je nach Lage bis zu 15 dB unter den Pegeln resultierend aus der Vorbelastung liegen. Die Beurteilungspegel der Gesamtbelastung innerhalb des Nachtzeitraums fallen im Vergleich zu den Pegeln der Vorbelastung auf Grund der schallabschirmenden Wirkung des Plangebäudes sogar um bis zu 2 dB geringer aus. Die Spitzenpegel werden an allen maßgeblichen Immissionsorten tags und nachts deutlich eingehalten.

7.4 Geruchsimmissionen

Für einen an das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 165 angrenzenden Bebauungsplan wurde ein Gutachten zur Ermittlung von Geruchsbelastungen im Oktober 2017 erstellt (TÜV Nord: Abschlussbericht über die Durchführung einer Rasterbegehung; Hamburg, 05.10.2017). Da das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans unmittelbar an die im Gutachten betrachtete Referenzfläche (insbesondere Messpunkt 1) angrenzt und sich die Immissionssituation seitdem nicht grundlegend verändert hat, wird für die Aufstellung des Bebauungsplans VE 165 ebenfalls auf dieses Gutachten zurückgegriffen.

Untersucht wurden im Zeitraum Anfang Februar bis Ende August 2017 die Geruchsimmissionen, insbesondere durch in der näheren und weiteren Nachbarschaft des Plangebiets seinerzeit vorhandene Industriebetriebe. Ein Hauptbestandteil der im Plangebiet ermittelten Geruchsimmissionen resultierte aus der Cerealienproduktion der Firma Kellogg im Südosten der Überseestadt, die zwischenzeitlich im November 2017 eingestellt worden ist. Bei der Ermittlung der Geruchsimmissionen wurden des Weiteren eine Reismühle und ein Betrieb zur Lagerung und Herstellung von Tee südlich des Europahafens und ein nordwestlich des Plangebiets gelegener kaffeeverarbeitender Betrieb, ein Betrieb zur Lagerung und zum Umschlag von Getreide und Fischmehl sowie südlich der Weser in der Neustadt eine Brauerei und eine Kaffeerösterei berücksichtigt.

Das vorliegende Gutachten kommt auch unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich stillgelegten Cerealienproduktion durch die Firma Kellogg zu dem Ergebnis, dass der in der GIRL (Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen, Geruchsimmissions-Richtlinie – GIRL) angegebene Wert für Wohn- und Mischgebiete von 0,10 im gesamten Plangebiet unterschritten wird. Für den Messpunkt 1, der unmittelbar an das Plangebiet angrenzt, wurde ein Immissionswert von 0,04 ermittelt. Dieser liegt deutlich unter den Richtwerten der GIRL. Demnach sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans im Hinblick auf zu erwartende Geruchsimmissionen Wohnnutzungen uneingeschränkt möglich. 2021 wurde die GIRL als Anhang 7 mit verschiedenen Anpassungen in die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) integriert. Der Immissionswert von 0,10 für Wohn- und Mischgebiete bleibt weiterhin bestehen. Für die Berechnung wird weiterhin die Geruchsstundenhäufigkeit hinzugezogen. Da der im Gutachten des angrenzenden Bebauungsplans ermittelte Immissionswert von 0,04 deutlich unter den Vorgaben für Wohn- und Mischgebiete zurückbleibt, kann auch nach der Integration der GIRL in die TA Luft davon ausgegangen werden, dass die Immissionswerte nicht überschritten werden.

8 Anpflanzgebote

8.1 Dachbegrünung

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans sind auf dem Dachgarten mindestens 50 Prozent der Fläche mit einem intensiven Substrataufbau von mindestens 30 cm Stärke zu begrünen. Die weiteren Dachflächen sind zu 20 Prozent intensiv zu begrünen. Die Berechnung der zu begrünenden Dachfläche richtet sich dabei nach § 32 Abs. 11 BremLBO (Brem.GBl. 2024, S. 270). Konkret beträgt die begrünte Dachfläche insgesamt etwa 1.100 m².

Insgesamt bleiben die Anteile der Dachbegrünung unter den Vorgaben von § 32 Abs. 11 BremLBO (70 Prozent der Dachfläche mit 10 cm starker Substratschicht) zurück. Grund für die Unterschreitung der Anteile im Bereich des Dachgartens ist insbesondere, dass neben

den begrünten Bereichen auch Terrassen, Spielflächen und Wege entstehen sollen. Es soll somit eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung im Bereich des Dachgartens ermöglicht werden. Im Bereich des Dachgartens ist eine durchwurzelbare Substratschicht mit einer Stärke von 30 cm vorzusehen, weil diese Flächen einerseits statisch belastbarer sind und andererseits höheren gestalterischen Anforderungen gerecht werden müssen. Anders als bei den Begrünungen gewöhnlicher Dachflächen mit Gräsern und Stauden, handelt es sich bei den Begrünungen der Innenhöfe auf den niedrigeren Gebäuden um Gärten, Frei- und Spielflächen mit anspruchsvolleren Bepflanzungen, die auch Sträucher und Bäume umfassen. Indem eine deutlich höhere Substratschicht festgesetzt wird als in § 32 Abs. 11 BremLBO vorgeschrieben, kann sichergestellt werden, dass die begrünten Flächen dennoch positive Funktionen hinsichtlich der Gestaltung, des Wassermanagements sowie der ökologischen Aspekte erfüllen können.

Auf den weiteren Dachflächen wird ein Begrünungsanteil für eine intensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke von 10 cm auf mindestens 20 Prozent der Dachflächen festgesetzt. Grund für das deutliche Unterschreiten der Anteile nach § 32 Abs. 11 BremLBO sind insbesondere die erforderlichen Anlagen, die der Be- und Entlüftung dienen sowie weiterer technischer Anlagen – mit Ausnahme von Photovoltaikanlagen – die für die Funktionsfähigkeit der Gebäude erforderlich sind. Vor diesem Hintergrund muss beachtet werden, dass die Planung nicht nur Wohngebäude vorsieht, für die üblicherweise ein geringerer Anteil an technischen Aufbauten erforderlich ist. Zum einen erfordert der Lebensmittelvollsortimenter einen hohen Anteil an Technikaufbauten auf den Dachflächen. Zum anderen werden auch mit der Realisierung des Boarding House/ Serviced Apartments technische Anlagen, insbesondere für die Be- und Entlüftung erforderlich. Diese sind unter anderem auch aus Immissionsschutzgründen erforderlich und sollen auf den Dachflächen errichtet werden können.

Die getroffene Festsetzung lässt somit verhältnismäßig große Spielräume, um neben begrünten Bereichen auch die erforderlichen Flächen für technische Aufbauten, Spielflächen, Wege etc. zuzulassen, sichert jedoch gleichzeitig die Realisierung eines gewissen Mindestanteils begrünter Dachflächen. Der festgesetzte Mindestanteil kann im Weiteren überschritten werden, sollte sich im Rahmen der weiteren Planung herausstellen, dass doch größere Anteile der Dachfläche begrünt werden können.

9 Örtliche Bauvorschriften

9.1 Werbeanlagen

Im Plangebiet ist die Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen vorgesehen. Diese haben häufig ein Interesse daran, Außenwerbung zu betreiben. Eine übermäßige Prägung des optischen Erscheinungsbildes des Plangebiets durch Werbeanlagen soll jedoch vermieden werden, sodass der Bebauungsplan, gestützt auf § 86 Abs. 3 BremLBO örtliche Bauvorschriften festsetzt. Die Beschränkung des Umfangs der zulässigen Werbeanlagen dient auch dem Schutz des Stadt- und Landschaftsbildes. Mit der Regelung wird zudem verhindert, dass z. B. neben den Werbetafeln von im Plangebiet ansässigen Firmen weitere, gebietsfremde Werbeschilder aufgestellt werden und eine Beeinträchtigung der Stadtsilhouette der Überseestadt durch Werbeanlagen mit erheblicher Fernwirkung entstehen kann. Das berechnete Eigeninteresse von im Plangebiet befindlichen Betrieben an einer angemessenen Werbung wird durch die Festsetzung nicht eingeschränkt, da auch durch eine kleinere Werbeanlage der damit verfolgte Zweck erfüllt werden kann.

9.2 Stellplätze

Die durch den vorliegenden Plan notwendige Abweichung von den Vorgaben des Mobilitätsbauortsgesetzes, das ebenfalls eine örtliche Bauvorschrift ist, ist ebenfalls gerechtfertigt, hierzu wird im Kapitel C. 4 Erschließung verwiesen.

10 Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien und zum Klimaschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Klimaanpassungscheck zur Integration der Klimaanpassungsbelange in die städtebauliche Planung durchgeführt. Die Fläche selbst weist eine mittlere bioklimatische Bedeutung auf. Bei einer autochthonen Wetterlage ist die nächtliche Lufttemperatur aufgrund fehlender Abkühlung hoch und die Wärmebelastung am Tage aufgrund hoher Aufheizung stark bis extrem. Entsprechend ist die bioklimatische Situation als weniger günstig bis ungünstig zu beurteilen. Frisch- und Kaltluftleitbahnen sind nicht betroffen. Im Hinblick auf die Starkregenvorsorge und Überflutungen werden keine Gefahren erwartet. Das Plangebiet selbst befindet sich aufgrund seiner Lage in der Überseestadt in einem Stadtgebiet mit einer sehr niedrigen Grünversorgung. Zudem wurde für das Plangebiet der Windkomfortbereich B ermittelt, was bedeutet, dass die Fläche nur mäßig für längeres Sitzen oder Stehen geeignet ist.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f) BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie als grundsätzlich gleichgewichtiger, öffentlicher Belang (§ 1 Abs. 6 BauGB) im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die Pläne sollen auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz entwickelt werden (§ 1 Abs. 5 BauGB). Zudem greift perspektivisch das Bremische Gesetz zur Beschleunigung des Ausbaus von Anlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie (BremSolarG), welches für Neubauten für Bauanträge die zeitlich ab dem 1. Juli 2025 bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde eingehen, eine Pflicht von Solardächern vorsieht. Damit ist eine kommunale Begründung einer Aufdach-PV-Errichtungspflicht bei Neubauten im vorliegenden Bebauungsplan nicht notwendig, da diese Pflicht schon landesrechtlich nach Ablauf der Übergangszeit wirksam wird. Im Übrigen wurde § 13 Klimaschutzgesetz (KSG) berücksichtigt.

Darüber hinaus wird für das Plangebiet eine in diesem Fall fossilfreie Energieversorgung in Form eines Fernwärmeanschlusses vorgesehen.

Zudem werden im Rahmen der Planung des VE 165 Klimaanpassungsmaßnahmen getroffen, die der Hitzereduzierung dienen (etwa durch Anpflanzungen, inklusive Dachbegrünungen) und auch Starkregenereignissen begegnen. Zudem wird § 13 des Bundes-Klimaschutzgesetzes berücksichtigt. Die Dächer der geplanten Gebäude werden mit Photovoltaikanlagen ausgestattet und begrünt. Es wird ein Effizienzstandard der Neubauten entsprechend KfW 55 angenommen.

Die genannten Maßnahmen zu Klimaschutz und Energieversorgung (energetischer Gebäudestandard und fossilfreie Energieversorgung durch Fernwärmeanschluss) werden im Durchführungsvertrag verankert. Den Belangen der Nutzung erneuerbarer Energie und des allgemeinen Klimaschutzes wird damit Rechnung getragen.

D Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Veranlassung und Aufgabe

Die Edeka-Miha Immobilien Service GmbH plant den Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters mit Parkdecks (1. und 2. OG) und Wohnungen/Boardinghouse (3. bis 5. OG) an der Konsul-Smidt-Straße in Bremen Überseestadt.

Um die Umweltbelange in den Planungsprozess einzustellen, ist hierfür eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse gemäß § 2a BauGB mit dem vorliegenden Umweltbericht dokumentiert werden.

Derzeit wird dieser Bereich durch den Bebauungsplan 2196 als Sondergebiet „Großmarkt“ festgesetzt und wird im Bestand überwiegend als Stellplatzfläche von LKWs genutzt. Entsprechend den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes 2196 befindet sich das Plangebiet in einem Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großmarkt“, die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8, wobei hier die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Stellplätzen, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 20 % überschritten werden darf, womit eine zulässige Versiegelung von bis zu 100 % ermöglicht wird.

Der geplante Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes und ergänzenden kleineren Einzelhandelseinheiten, Wohnungen und Beherbergungsbetriebs widerspricht den bestehenden Festsetzungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan, da hier laut den textlichen Festsetzungen bislang ausschließlich die Unterbringung von Großhandelsbetrieben zulässig war. Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die ganz oder teilweise Endverbraucher und Endverbraucherinnen beliefern, sind nicht zulässig. Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 165 soll daher die Änderung der Festsetzung von dem bisherigen Sondergebiet „Großmarkt“ im Vorhabengebiet (hinsichtlich der Nutzungen hier vergleichbar mit einem Kern- oder urbanen Gebiet) erfolgen.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein geräumtes Industriegelände mit einer Größe von ca. 6.100 m².

Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets und das Plangebiet selbst sind durch gewerbliche und industrielle Bauten in Verbindung mit Wohnbebauung vorgeprägt.

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Bremen stellt für das gesamte Plangebiet ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großmarkt dar. Eine zusätzliche Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da die vorliegende Planung aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt ist (siehe Kapitel B.2).

1.2 Inhalte und Ziele der Bauleitplanung

Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 165 ist die Änderung der Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großmarkt durch den Bebauungsplan Nr. 2196. Die GRZ beläuft sich auf 0,7, wobei eine Überschreitungsmöglichkeit nach § 19 (4) BauNVO bis 0,9 gegeben ist, sodass eine Versiegelung von rd. 90 % der Fläche möglich ist.

1.3 Abwasserbeseitigung/Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung wurde von der HIB HILLER + BEGEMANN INGENIEURE GMBH (11.07.2024) konzeptionell erarbeitet. Nach Vorgabe der Senatorin für Umwelt, Klima und Wissenschaft Bremen ist anfallendes Niederschlagswasser, wenn möglich zu 1/3 zu verdunsten, zu 1/3 zu versickern und zu 1/3 zu einem vorhandenen Kanal abzuleiten. Diese Vorgaben können aufgrund der Anlage eines intensiv genutzten Gründaches und zusätzlich

einiger Mulden im nördlichen Bereich des Baugrundstücks weitestgehend eingehalten werden. Ein Anschluss für die Schmutzwasserableitung ist vorhanden.

2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der Umweltprüfung für dieses Untersuchungsgebiet zu berücksichtigen sind:

- Baugesetzbuch (BauGB), insbesondere die Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Bremisches Naturschutzgesetz (BremNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Bremisches Wassergesetz (BremWG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Die rechtlichen Vorgaben ergeben sich aus dem BauGB und dem BNatSchG. Nach § 18 Abs. 1 BNatSchG sind bei der bauleitplanerischen Abwägung und bei der Umweltprüfung die Auswirkungen, die aufgrund der Planaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 165 auf Natur und Landschaft als Eingriffe zu erwarten sind, im Rahmen der Vermeidung und des Ausgleichs nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu beurteilen (vergleiche § 18 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB). Dabei ist hier zu beachten, dass mit Blick auf § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ein Ausgleich dann nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe schon vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurde ebenfalls beachtet.

Die fachplanerischen Vorgaben, die sich für das Gebiet ergeben, werden im Folgenden aufgeführt:

Bremisches Raumordnungsgesetz (BremROG)

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung hat als Landesplanungsbehörde des Landes Bremen mit dem Bremischen Landesraumordnungsgesetz (BremROG) die Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Landesraumordnungsplans (LROP FHB) hergestellt.

Landschaftsprogramm (2015) Bremen

Das von der Bremischen Bürgerschaft (Landtag) beschlossene Landschaftsprogramm, als Fachplan von Naturschutz und Landschaftspflege, konkretisiert die im BNatSchG genannten Ziele für den Planungsraum auf Ebene des Flächennutzungsplanes.

Folgender Zustand von Natur und Landschaft wird im Landschaftsprogramm Bremen beschrieben:

Karte A - Arten und Biotope

Im Plangebiet und seiner direkten Umgebung werden im Landschaftsprogramm Bremen Biotoptypen allgemeiner Bedeutung und eine Fläche mit sehr hohem Versiegelungsgrad (über 80 %) dargestellt. Östlich schließt ein Biotopkomplex mittlerer Bedeutung an.

Karte B - Boden

Der Vorhabenbereich und seine direkte Umgebung werden als Fläche mit sehr hohem Versiegelungsgrad (über 80 %) angegeben. Weitere Aussagen werden im Landschaftsprogramm Bremen nicht zum Plangebiet getroffen.

Karte C - Wasser

Für den Vorhabenbereich und seine direkte Umgebung werden ein sehr hoher Versiegelungsgrad (über 80 %) und ein Bereich mit hohem Regenwasserversickerungspotenzial angegeben.

Karte D - Klima/Luft

Im Plangebiet selbst werden versiegelte Flächen dargestellt. Nördlich und südlich angrenzend liegt eine Siedlungsfläche mit einer "weniger günstigen bioklimatischen Situation" und südöstlich angrenzend eine Fläche mit "sehr hoher bioklimatischer Bedeutung" einer Grün- und Freifläche.

Karte F - Landschaftsbild

Dem Landschaftsbild im Plangebiet wird im Landschaftsprogramm Bremen eine sehr geringe Bedeutung als "großflächiger Betriebsbereich" zugeschrieben. Südlich schließt ebenfalls ein großflächiger Betriebsbereich mit geringer Bedeutung an, wobei auf dieser Einheit Gebäude "mit einem Baualter bis ca. 1979 mit hohem Identifikationswert" vorkommen. Östlich angrenzend befindet sich ein "kleinflächiger Betriebsbereich" mit mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild. Nördlich liegt ein städtisch geprägtes Kern- und Mischgebiet an Hauptausfallstraßen mit kleinräumig strukturierter Mischung von Handel, Dienstleistungen und Wohnnutzung mit "Gebäuden mit einem Baualter bis ca. 1979 mit hohem Identifikationswert".

Plan 1: Ziel- und Maßnahmenkonzept

Für den Vorhabenbereich sind keine Ziel- und Maßnahmenkonzepte vorgesehen.

Plan 2: Maßnahmen Erholung und Landschaftserleben:

Der Fuß- und Radweg an der Marcuskaje wird im Maßnahmenplan 2 als eine ortsteilübergreifende Grünverbindung dargestellt. Diese Verbindung wird auf überwiegender Strecke von Grünstrukturen, wie die sieben Meter breite Baum-Strauchhecke, die sich im östlichen Randbereich des Plangebietes befindet, begleitet. Diese ortsteilübergreifende Grünverbindung gilt es zu sichern und zu pflegen. Dies bedeutet, dass die angrenzenden öffentlichen und privaten Grünflächen mit hoher Priorität zu erhalten sind (Lapro S. 243).

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Freien Hansestadt Bremen gibt für das Plangebiet ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großmarkt" vor. Nordwestlich und nordöstlich schließen weitere Flächen des Sondergebiets an. Südwestlich und südöstlich grenzen gemischte Bauflächen an. Östlich wird eine Grünverbindung dargestellt.

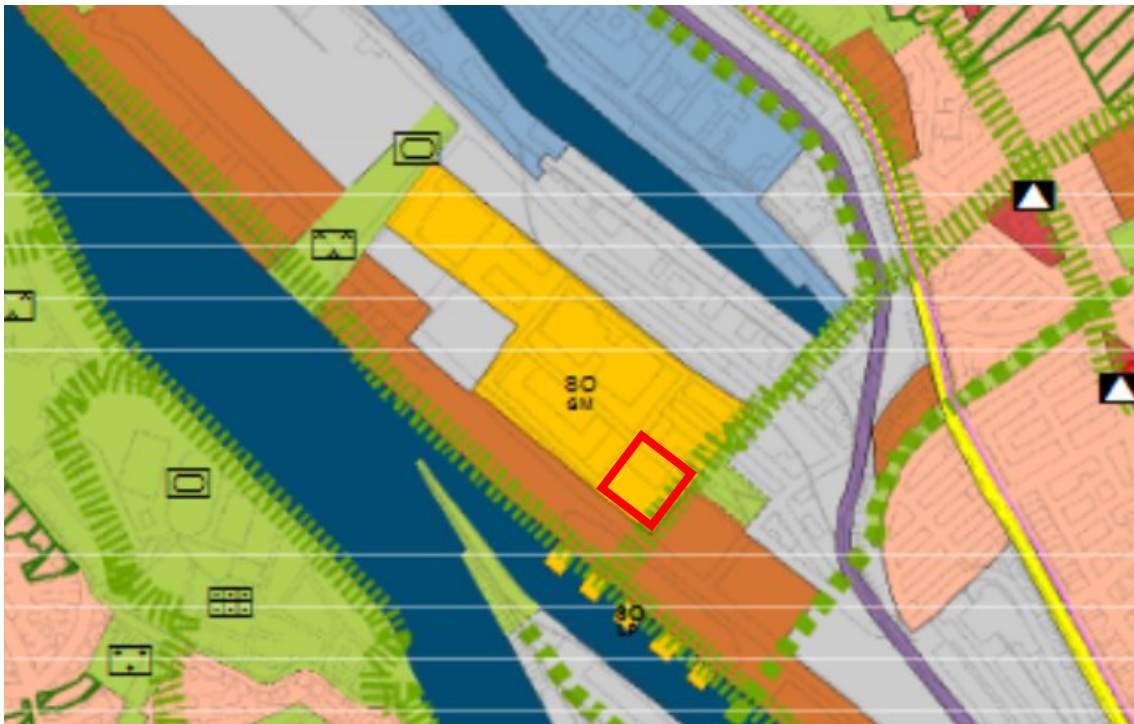


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Fortschreibung 2024) der Freien Hansestadt Bremen (2024) (Vorhabenbereich mit roter Markierung)

Bebauungspläne

Im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 2196 von 2002, der durch den vorliegenden Plan aufgehoben wird, wird der Vorhabenbereich als Sondergebiet -Großmarkt- ausgewiesen. Angrenzend befinden sich weitere Sondergebietsflächen in nordöstlicher und nordwestlicher Richtung, Straßenverkehrsflächen in südöstlicher und südwestlicher Richtung und mit anschließenden Gewerbegebieten.

3 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets und des Untersuchungsumfangs

Da es sich beim Planungsvorhaben um keine raumbedeutsame Planung handelt und das Vorhaben in einem urban geprägten Gebiet liegt, wird ein Wirkraum für die Schutzgüter Mensch sowie Tiere und deren Lebensräume sowie Landschaftsbild von rd. 50 m Radius um den Geltungsbereich als ausreichend betrachtet. Bezüglich des Schutzguts Mensch wird die umliegende Wohnnutzung betrachtet. Bei den übrigen Schutzgütern beschränkt sich die Betrachtung im Wesentlichen auf den Geltungsbereich.

4 Bestandsbeschreibung und -bewertung des derzeitigen Umweltzustandes, Auswirkungen der Planung

4.1 Schutzgut Boden und Fläche

Gemäß der Baugrunderkarte Bremen stehen im Bereich des Plangebiets unter rolligen Auffüllungen holozäne Auenlehme an, die von Wesersanden und in größerer Tiefe von Lauenburger Schichten unterlagert werden.

In Zuge der Erschließung als Hafengebiet in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts wurde das ursprünglich tiefer liegende Gelände um einige Meter auf das heutige Geländeniveau auf NHN (Normalhöhennull) + 6,5 m aufgehöhht.

Der nordöstliche Bereich des Vorhabengebiets ist mit einem 10 cm mächtigen Betonsteinpflaster befestigt. Darunter wurde bei vorhabenbedingten Bohrungen eine betonverfestigte Tragschicht angetroffen. Im übrigen Bereich wurde ab der Geländeoberkante (GOK) ein ca. 0,5 m bis 0,7 m dickes Sand-Schotter-Gemisch aus RC-Material (Ziegelbruch, Betonbruch) erkundet, welches im südlichen Brachflächenbereich oberflächlich durchwurzelt ist.

Unter den Deckschichten lagern innerhalb der Baufläche rollige Auffüllungsmaterialien mit der Basis in 4 m bis 6 m Tiefe unter GOK. Hierbei handelt es sich vorwiegend um feinsandige Mittel- bis Grobsande mit schwankenden Feinkiesanteilen und streuenden Anteilen an Bauschutt- und Ziegelresten. Lokal sind in die sandigen Auffüllungsmaterialien auch bindige Lehmlagen zwischengeschaltet.

Unterhalb der Auffüllungen wurden in weiten Bereichen geringmächtige, gewachsene Auenlehmschichten erkundet. Ab ca. 6 m Tiefe lagern tiefgreifend tragfähige, mitteldicht bis dicht gelagerte Wesersande (siehe "Geotechnischer Bericht zur Baugrunduntersuchung und Gründungsempfehlung", September 2023, Umtec)

Der Boden im Untersuchungsgebiet stellt sich folglich als bereits stark überbaut und überformt dar und ist als anthropogen stark vorbelastet anzusehen. Die Fläche ist bereits versiegelt und wird gewerblich genutzt.

Durch die Planung würden sich die Bodenverhältnisse im Vergleich zum Bestand nicht ändern. Erhebliche Umweltauswirkungen ergeben sich durch die Planung für das Schutzgut Boden nicht.

4.2 Schutzgut Wasser

Der Flurabstand des Grundwasserstandes lag bei Sondierarbeiten im August 2023 (siehe "Geotechnischer Bericht zur Baugrunduntersuchung und Gründungsempfehlung", September 2023, Umtec) im Bereich des Baufeldes zwischen ca. 5,1 m und ca. 6 m unter GOK. Der Grundwasserstand lag höhenmäßig zwischen ca. $\text{NHN} + 0,4 \text{ m}$ und ca. $\text{NHN} + 1,2 \text{ m}$, im Mittel bei ca. $\text{NHN} + 0,8 \text{ m}$. Gemäß Baugrunderkennung Bremen (Baugrunderkennung Bremen mit Erläuterungen, Senator für das Bauwesen, 1980) liegt der mittlere Grundwasserstand im Untersuchungsgebiet bei ca. $\text{NHN} + 0,5 \text{ m}$, der Grundwasserhöchststand ist mit ca. $\text{NHN} + 2,6 \text{ m}$ angegeben.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Die Situation des Grundwassers ändert sich durch die Planung nicht. Die Planung soll in einem Bereich umgesetzt werden, der bereits durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 2196 vollständig versiegelt werden darf.

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind im Rahmen der Planung nicht zu erwarten.

4.3 Schutzgut Klima und Luft

Es besteht aufgrund der städtischen Lage des Plangebietes und des hohen Versiegelungsgrades keine Funktion der Fläche zur Frischluftbildung.

Durch den Baubetrieb kommt es zu Schall-, Staub- und Schadstoffemissionen. Allerdings handelt es sich hierbei nur um temporäre Emissionen, die auf die Bauphase beschränkt sind. Betriebsbedingt kommt es zu Emissionen durch den Kundschaftsverkehr, weil die Flächen jedoch nach bestehendem Planrecht bereits als Parkplätze genutzt werden können, erhöhen sich die Emissionen demgegenüber nicht.

Durch das Vorhaben werden keine zusätzlichen Flächenversiegelungen gegenüber dem bestehenden Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 2196) ermöglicht.

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind im Rahmen der Planung nicht zu erwarten.

Mit Blick auf die Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB, Ziff. 2 lit. b) gg) ist es zwar so, dass die durch die Bau- und Betriebsphase im Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 165 bedingten CO₂-Emissionen zwar Klimaauswirkungen haben, jedoch planerisch u. a. durch den Fokus auf eine klimaneutrale Energieversorgung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) und f) BauGB für das lokale und globale Klima angemessen berücksichtigt werden. Auch werden die auf der Ebene der Bauleitplanung notwendigen Klimaanpassungsmaßnahmen getroffen (Umgang mit Starkregenereignissen, Begrünung zur Reduzierung von Hitzeentwicklungen). Zudem wird § 13 Klimaschutzgesetz berücksichtigt.

4.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

4.4.1 Pflanzen bzw. Biotoptypen

Bestandsbeschreibung Biotope

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 165 deckt einen zentral gelegenen Teilbereich des flächengrößeren, rechtskräftigen Bebauungsplans (B-Plan) 2196 ab. Die im B-Plan 2196 vorgenommenen verbindlichen Festsetzungen, welche durch die Neuaufstellung des VE 165 ersetzt werden, stellen die zu beschreibende und bewertende Bestandssituation dar.

Es wurde ergänzend eine Biotoptypenkartierung zur Erfassung der Biotoptypen nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Bremen 2022 (Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau Bremen - Oberste Naturschutzbehörde) nach aktuellem Luftbild durchgeführt. Das Untersuchungsgebiet zur Erfassung der Biotoptypen umfasst den zukünftigen Geltungsbereich des VE 165.

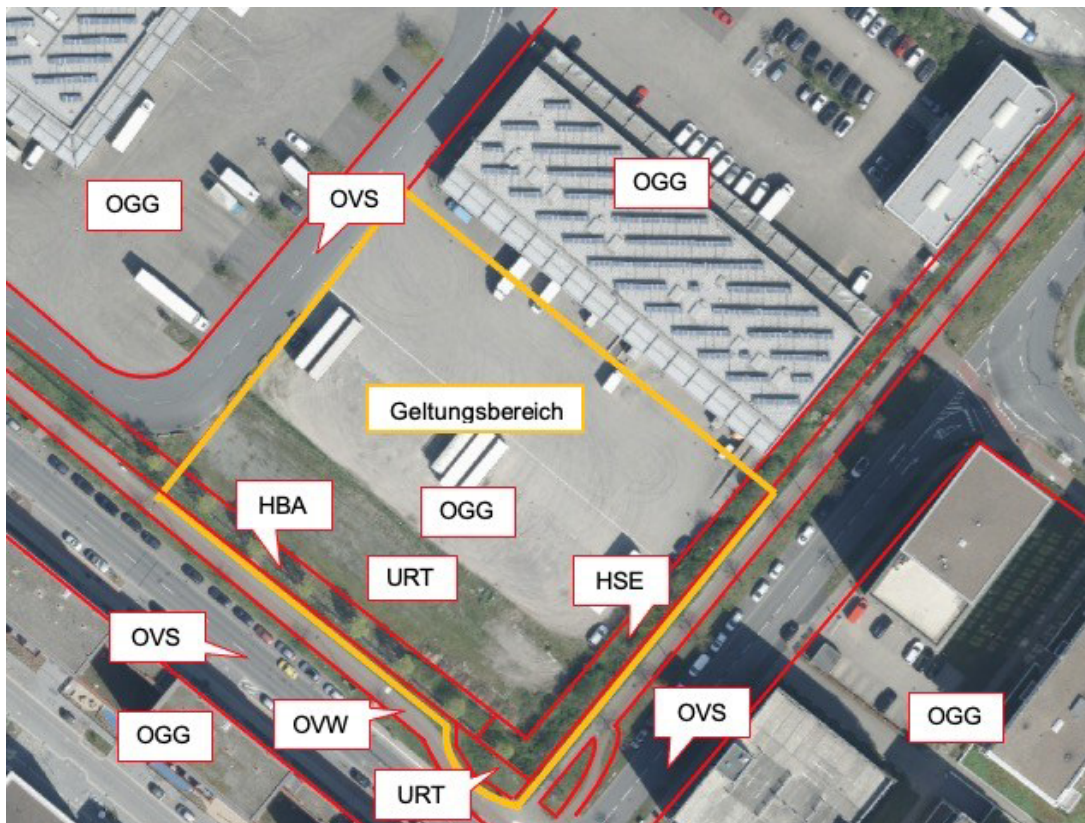


Abbildung 4: Biotoptypen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan 2196 setzt, beruhend auf dem Flächennutzungsplan, ein "Sonstiges Sondergebiet – Großmarkt" im Untersuchungsgebiet fest, das bis zu 100 % versiegelt werden kann.

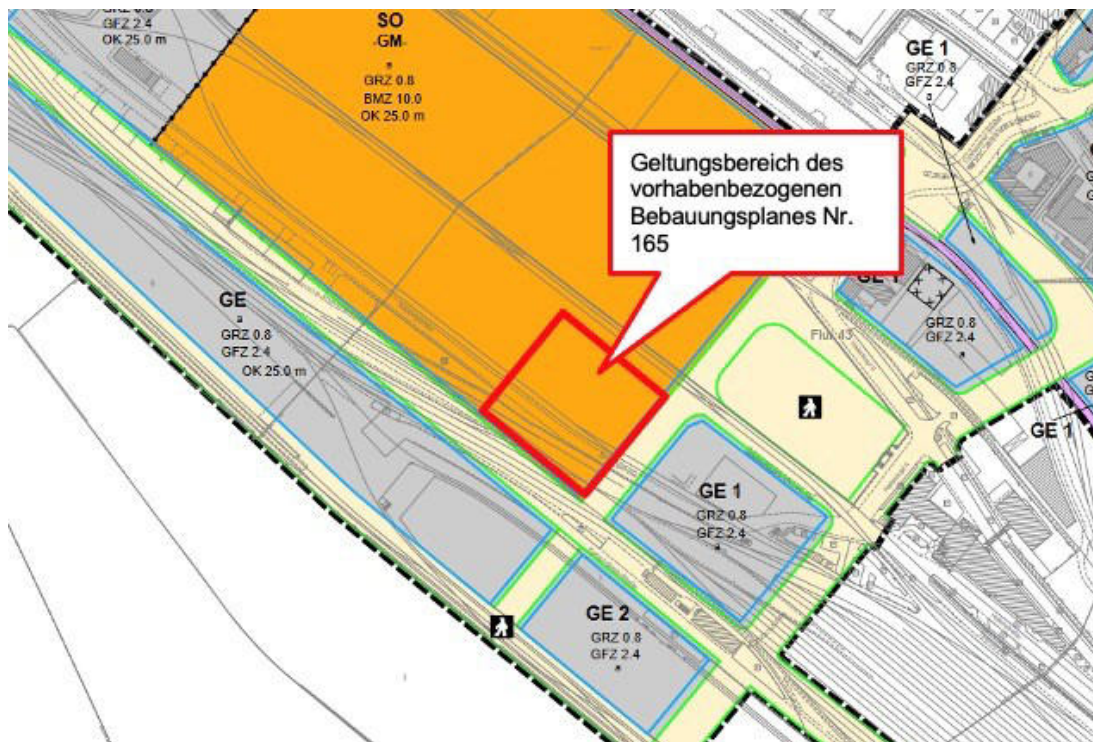


Abbildung 5: Auszug aus dem gültigen Bebauungsplan Nr. 2196 der Freien Hansestadt Bremen (2002) mit Verortung des Plangebiets (rot)

Bestandsbeschreibung Pflanzen

An der südlichen Grundstücksgrenze befinden sich derzeit sieben Linden (*Tilia spec.*), die aufgrund ihres geringen Stammumfanges (40 bis 90 cm) kein Schutzgegenstand der Baumschutzverordnung im Land Bremen (Freie Hansestadt Bremen 2014) sind. Diese Linden wurden weiterhin durch den bisherigen Bebauungsplan 2196 nicht zum Erhalt festgesetzt. Ebenfalls wurde die an der östlichen Plangeietsgrenze vorhandene Laubgehölzhecke durch den Bebauungsplan 2196 nicht zum Erhalt festgesetzt. Zwischen der südlichen Baumreihe und der Gewerbefläche hat sich zwischenzeitlich eine Ruderalflur trockener Standorte entwickelt. Weitere Pflanzen/Vegetationsbestände kommen im Plangebiet nicht vor.

Es sind aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und der Ansprüche der Arten keine Arten der Roten Liste der Farn- und Blütenpflanzen im Planungsbereich zu erwarten.

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen bzw. Biotoptypen durch die vorgesehenen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 165 anzunehmen.

Bewertung Schutzgut Pflanzen und Biotope

In Tabelle 1 sind die Biotoptypen im Geltungsbereich entsprechend den Festsetzungen des rechtsgültigen B-Plans 2196 mit aktuellem Stand des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Bremen (2022) dargestellt.

Diesen Biotoptypen wurden anhand der Wertfaktoren "Biotopwertliste" der Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung für die Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde) von 2018 eine Bewertung zugeordnet. Diese Bewertung basiert auf sechs Wertstufen, denen die Bewertungskriterien Regenerationsfähigkeit, Seltenheit, Gefährdungsgrad und Naturnähe zugrunde liegen:

Wertstufe 5: von sehr hohem Wert

Wertstufe 4: von hohem Wert

Wertstufe 3: von mittlerem Wert

Wertstufe 2: von geringem Wert

Wertstufe 1: von sehr geringem Wert

Wertstufe 0: ohne Wert

Tabelle 1 Biotoptypen im Untersuchungsgebiet mit Wertstufen der "Biotopwertliste" der Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung für die Freie Hansestadt Bremen (Freie Hansestadt Bremen Stand November 2018)

Biotoptyp	Wertstufe	RL-Status	Gesetzl. Schutz
Gebäude, Verkehrs- und Industrieflächen			
Ist-Zustand:			
2.13.3 Allee/Baumreihe (HBA)	2	-	-
10.5.2 Ruderalflur trockenwarmer Standorte (URT)	3	-	-
12.3.1 Siedlungsgehölz aus einheimischen Baumarten (HSE)	3	-	-
13.11.01.00 Gewerbegebiet (OGG)	0	-	-
Festsetzungen aus B-Plan Nr. 2196:	0	-	-
13.11.02.00 Gewerbefläche (OGG)			

4.4.2 Tiere

Die versiegelten Flächen, die zudem stark anthropogen genutzt werden, stellen keinen adäquaten Lebensraum für Tierarten dar. Die Linden und die Laubgehölzhecke südlich im Vorhabenbereich können störungsunempfindlichen Fledermaus- und Vogelarten als temporärer Lebensraum dienen. Ausweichlebensräume sind in der näheren Umgebung jedoch in ca. 250 bis 300 m Entfernung an der Westseite des Europahafens vorhanden (vgl. nachfolgende Abbildung), sodass durch die Entnahme von Bäumen auf privatem Grund keine Verschlechterung der Bestandssituation der potenziell vorkommenden ubiquitären Avifauna zu erwarten ist.



Abbildung 6: Orthofoto - Auszug aus GoogleMaps

Während der Bauphase kann es zu Störungen durch Lärm kommen, die sich jedoch auf die tatsächliche Bauzeit beschränken.

Damit sind durch die vorgesehene Festsetzung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere verbunden.

4.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bestehenden Sondergebietes mit vorwiegend gewerblicher Nutzung, dessen Wert für Natur und Landschaft insgesamt als sehr gering zu bewerten ist.

Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich nicht.

4.6 Schutzgut Mensch

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind infolge der Lärmimmissionen während der Bauphase gegeben. Diese Immissionen sind jedoch temporär und damit auf die Zeit der Bauphase begrenzt. Mit der Änderung der Festsetzung des Plangebiets ist die Errichtung von Wohnungen und eines Beherbergungsbetriebes möglich und durch die Ansiedlung des Lebensmittelvollsortimenters und weiterer Einzelhandelsbetriebe werden Arbeitsplätze geschaffen. Es wird eine bereits versiegelte Fläche überplant, die keinerlei Erholungsfunktion bietet.

Es wurde vorhabenbedingt ein Schallschutzgutachten ("Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 165 (EC Bremen Überseestadt Hansekogge) an der Ecke Konsul-Smidt-Straße und Marcuskaje im Ortsteil Überseestadt in Bremen", 22.07.2024, Lärmkontor GmbH) erstellt, in welchem für die Gewerbe und den Verkehr Empfehlungen zur Einhaltung der Orientierungswerte gegeben sind.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht ersichtlich.

4.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Das Vorkommen von Kultur- und Sachgütern im Plangebiet ist nicht bekannt. Mit dem Speicher XI befindet sich in rund 300 m nordöstlich zum geplanten Handelsbetrieb ein

Kulturdenkmal, das aufgrund der Entfernung und den dazwischenliegenden Gebäuden aber nicht durch die vorliegende Planung betroffen ist.

Auch mit dem etwa 200 m östlich des Plangebiets gelegenen ehemaligen Dienstgebäude der Schutzpolizei, Kommando „Gruppe Hafen“, welches unter Denkmalschutz steht, geht ebenfalls aufgrund der Entfernung sowie der dazwischenliegenden Gebäuden keine Betroffenheit durch die vorliegende Planung einher. Weitere Kulturgüter liegen in noch größerer Entfernung zum Plangebiet, sodass eine Betroffenheit ausgeschlossen werden kann.

Sonstige Sachgüter kommen im Plangebiet nicht vor.

Insgesamt sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter ersichtlich.

4.8 Wechselwirkungen

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 i) BauGB sind die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes zu ermitteln und zu beschreiben.

Die Auswirkungen der Wechselwirkungen sind in den Ausführungen zu den einzelnen Schutzgütern bereits mitberücksichtigt und bewertet worden.

4.9 Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange des Umweltschutzes zu betrachten.

Gefährliche Stoffe im Sinne der 12. BImSchV (12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-immissionsschutzgesetzes), welche die in Anhang I der Verordnung genannten Mengenschwellen überschreiten, werden nicht gelagert oder verwendet. Das Vorhaben der planungsrechtlichen Sicherung dieser Nutzungen ist grundsätzlich durch die Art der geplanten Gebäude und der Nutzung nicht in der Lage, schwere Unfälle oder Katastrophen zu verursachen. Ein Risiko für die menschliche Gesundheit ist daher durch die geplante Nutzung nicht gegeben. Ein Störfallbetrieb nach 12. BImSchV kann am Standort aufgrund des Umfeldes und der Abstandsregelung auch zukünftig nicht errichtet werden.

4.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle

Trägerin der Abfallentsorgung ist die Freie Hansestadt Bremen. Die Müllentsorgung wird im Zuge der Genehmigungsplanung bedarfsgerecht mit der Stadt abgestimmt.

5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde der bestehende Gewerbestandort als LKW-Standfläche weiter genutzt werden. Die Bäume südlich im Plangebiet und die Hecke östlich im Plangebiet würden voraussichtlich erhalten bleiben.

Würde der Bebauungsplan nicht aufgestellt, wäre keine planungsrechtliche Grundlage für die Genehmigung des Lebensmittelvollsortimenters mit Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben, Wohnnutzung und Beherbergungsbetrieb geschaffen. Damit verbunden würden kein neuer Wohnraum und keine neuen Arbeitsplätze in zentraler Lage der Freien Hansestadt Bremen geschaffen werden.

6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können.

Der geplante Standort wurde ausgewählt, da eine gute verkehrliche Anbindung vorhanden ist, bereits eine Vorbelastung durch Lärm aufgrund der Nähe zu Hauptverkehrsstraßen gegeben ist und naturschutzfachlich geringwertige Standorte betroffen sind.

7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Gestaltung, zum Ausgleich und Ersatz der nachteiligen Auswirkungen/Eingriffsregelung

7.1 Zusammenfassung der Vorhabenwirkung

Der geplante Neubau eines großflächigen Handelsbetriebes ist zusammen mit dem Bremer Großmarkt Bestandteil eines insgesamt gewerblich geprägten Standortes, der bislang über den Bebauungsplan 2196 abgedeckt wurde.

Negative Wirkungen der Planung sind im Wesentlichen baubedingt, d. h. in einem begrenzten Zeitraum, zu erwarten. Der anlagebedingte Verlust von Laubbäumen und der Laubgehölzhecke entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen auf privatem Grund stellt einen Lebensraumverlust für potenziell vorkommende, ubiquitäre Vogelarten dar. In der Freiraumplanung sind neue Pflanzungen vorgesehen, sodass ein neuer Lebensraum für die betroffenen Arten hergestellt wird. Weiterhin sind in der näheren Umgebung ausreichend Ausweichhabitate vorhanden.

7.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Es wird überwiegend bereits bebaute, beziehungsweise bereits versiegelte Fläche in Anspruch genommen. Die Erschließung erfolgt über die Konsul-Smidt-Straße sowie die Marcuskaje.

Die folgenden Schutzmaßnahmen während des Bauablaufs sowie Gestaltungsmaßnahmen hinsichtlich der baulichen Nutzung sind zu berücksichtigen:

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Bäume und sonstige Gehölze dürfen unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (allgemeiner Schutz wild lebender Pflanzen) nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. entfernt werden (außerhalb der Vogelbrutzeit).
- Im Bereich der Baustellenzufahrt: Schutz bestehender Gehölze während der Bauphase nach DIN 18920 und „Richtlinie zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ (RSBB).

Schutzgüter Boden/Wasser

- Aktive Anwendung der einschlägigen DIN-Normen und Sicherheitsvorschriften, sodass der Boden und das Grundwasser nicht mehr als nötig beeinträchtigt werden (DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, 2019-09), DIN 18300 (VOB Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen - Teil C: Allgemeine Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV) – Erdarbeiten, 2019-09), DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, 2018-06), DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut, 2023-10), Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)). Keine Oberbodenarbeiten bei Nässe. Auf- und Abtrag des Bodens getrennt nach Schichten. Vorhandener

- Oberboden ist vor Baubeginn abzutragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen.
- Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) nicht auf Offenbodenbereichen stattfinden.
 - Fachgerechter und umsichtiger Umgang mit den Baumaschinen im Betriebsablauf und Vermeidung von Tropfverlusten.

7.3 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich bzw. die Ermittlung des Kompensationsbedarfs wird methodisch anhand der "Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung für die Freie Hansestadt Bremen (Stadtgemeinde)" der Freien Hansestadt Bremen (2006) durchgeführt.

Die Auswirkungen der Planung werden dem Bestand unter Berücksichtigung der Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan 2196 Sondergebiet „Großmarkt“ gegenübergestellt. Anstatt des tatsächlich anzutreffenden Biotoptypen wird dabei jeweils die festgesetzte Nutzung als Bestand betrachtet.

Die Handlungsanleitung enthält eine Liste der Biotoptypen in Bremen, in denen den unterschiedlichen Biotopen Wertfaktoren (Biotopwertliste) zugeordnet werden. Zudem kann den Biotoptypen im Hinblick auf einzelne betroffene Schutzgüter noch ein besonderer Schutzbedarf zukommen, der ggf. hinzuzurechnen ist.

Aus dem Vergleich des Flächenwerts des Ist-Zustands und des Flächenwerts des Planungszustands ergibt sich ein zu leistender Flächenwert für Ausgleich/Ersatz.

7.3.1 Ermittlung des Eingriffsflächenwertes im Ist-Zustand

Nachfolgende Tabelle dokumentiert den Ist-Zustand im zukünftigen Geltungsbereich, d. h. die erfassten Biotoptypen.

Der Bestand wird entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan 2196 bzw. Anteil versiegelter/unversiegelter gemäß GRZ (= 0,8; wobei hier die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Stellplätzen, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 20 % überschritten werden darf, womit eine zulässige Versiegelung von bis zu 100 % ermöglicht wird) dargestellt. Die am randlichen Grundstück befindliche Hecke ist im rechtsgültigen B-Plan 2196 nicht festgesetzt und geht daher nicht weiter in die Eingriffsbilanzierung ein.

Tabelle 2: Biotoptypen im Untersuchungsgebiet mit Wertstufen nach Biotopwertliste (Freie Hansestadt Bremen 2018) nach gültigem Bebauungsplan Nr. 2196

Biotoptyp (Bezeichnung und Kürzel)	Größe in m²	Wertfaktor	Flächenwert (WE)	Schutzgüter
Sondergebiet Großmarkt (SO- GM); Gewerbeflächen (OGG); bis zu 100 % Versiegelung	6.107	0	0	-
Summe	6.107		0	-

Ein besonderer Schutzbedarf ist für die betroffenen Schutzgüter nicht gegeben (siehe Kapitel 4 ff. des Umweltberichtes).

7.3.2 Ermittlung des Kompensationswertes der Eingriffsfläche

Nachfolgend wird der Biotopwert bzw. Neuanlagenwert des Planungszustands ermittelt. Zur Verdeutlichung der Werteinstufung der durch die Planung entstehenden Flächenkategorien, sind diese in der unten angeführten Tabelle durch die zu erwartenden Ziel-Biototypen gekennzeichnet.

Tabelle 3: Ermittlung des Eingriffsflächenwertes im Planungszustand (Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 165)

Biototyp (Bezeichnung und Kürzel)	Größe in m ²	Wertfaktor	Flächenwert (WE)	Schutzgüter
Vorhabengebiet (GRZ 0,7); davon	6.107			
• Hochhaus- und Großformbebauung mit überwiegend anderen Funktionen (OHZ), 90 %	5.496	0	0	
• Nicht versiegelte Fläche (z.B. PSZ, HSE, BZE), 10 %	611	1	611	
Summe	6.107		611	

7.3.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für externe Kompensationsmaßnahmen

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs in Werteinheiten (WE) wird der Biotopwert des Planungszustands von dem Biotopwert des Ist-Zustands abgezogen.

Tabelle 4: Ermittlung des Kompensationsbedarfs für externe Kompensationsmaßnahmen

Bilanz:	Ist-Zustand	0 WE
-	Planungszustand	611 WE
Kompensationsüberschuss		611 WE

7.3.4 Ermittlung Einzelbaumverluste/Ersatzpflanzungen

Zur Ermittlung des Ausgleichbedarfs für den Verlust der sieben Einzelbäume, die durch die Planung entfallen, wird die Verordnung zum Schutze des Baumbestandes im Lande Bremen (Baumschutzverordnung) vom 5. Dezember 2002 (Brem.GBl. 2002, S. 647), zuletzt geändert durch Artikel 1 Abs. 9 des Gesetzes vom 27. Mai 2014 (Brem.GBl. S. 263)" herangezogen. Gemäß der Baumschutzverordnung fallen die Bäume im Vorhabenbereich nicht unter die Schutzbestimmungen, da sie keinen Stammumfang von mindestens 120 cm (in 100 cm Höhe) aufweisen. Die Laubgehölzhecke besteht überwiegend aus einheimischen Arten (Crataegus monogyna, Rosa canina, Ligustrum vulgare, Alnus frangula, Acer campestre sowie Mahonia) mit Stammumfängen unter 80 cm. Ebenfalls wurden diese Bäume sowie die Laubgehölzhecke nicht durch den bisherigen Bebauungsplan 2196 zum Erhalt festgesetzt. Folglich sind durch die Entfernung der Bäume keine Ersatzpflanzungen begründet.

In der Freiraumplanung zu dem VE 165 sind jedoch Neupflanzungen im Vorhabengebiet vorgesehen, um dieses einzugrünen.

7.4 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Erhebliche Eingriffe, die nicht vermieden oder verringert werden können, sind durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Sie sollen nach Möglichkeit in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit den Flächen oder Funktionen stehen, die durch einen Eingriff verloren gehen oder beeinträchtigt werden.

Entsprechend der Gegenüberstellung des Ist-Zustandes mit dem Planungszustand werden keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Es verbleibt ein rechnerisch ermittelter Kompensationsüberschuss von 611 Werteinheiten.

8 Prüfung der Einhaltung artenschutzrechtlicher Belange

8.1 Allgemeines

Aufgabe der artenschutzrechtlichen Prüfung ist es, herauszuarbeiten, ob durch das geplante Vorhaben Schädigungen bzw. Störungen der besonders und streng geschützten Arten nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst werden können. Dabei werden als vorhabenbedingte Wirkfaktoren z. B. Flächenversiegelungen und Überformung sowie Verlust von Biotopen zugrunde gelegt. Das konkrete Auswirkungsspektrum auf das Schutzgut Tiere ist in Kapitel 4.4 des Umweltberichts aufgeführt.

Ein Vorkommen europäischer Vogelarten sowie Fledermausarten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat- Richtlinie (FFH-Richtlinie) kann nicht vollständig ausgeschlossen werden.

8.2 Projektwirkungen - mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG

Als grundsätzliche Projektwirkungen durch die mit dem Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben bzw. Nutzungen sind hinsichtlich der gesetzlich geschützten Tiere und Pflanzen insbesondere folgende Beeinträchtigungen denkbar:

- Teilweise Entnahme des Baumbestandes
 - o Anlagebedingte Individuenverluste [Zugriffsverbot nach § 44 Abs.1 Nr. 1 BNatSchG (Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten)]
 - o Inanspruchnahme funktional bedeutender (Teil-)Habitate durch Bau und Anlagen, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten [Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten)]
- Nutzung durch Einzelhandel
 - o Erhebliche Störung im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG durch betriebsbedingte Störwirkungen (Lärm, Licht, Bewegungsreize)

Die hier beschriebenen Wirkungen werden nachfolgend daraufhin überprüft, ob sie grundsätzlich geeignet sind, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszulösen.

8.3 Relevanzprüfung und Konfliktanalyse

Das von den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG betroffene Artenspektrum setzt sich aus den in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie den europäischen Vogelarten zusammen. In der nachfolgenden Tabelle erfolgt eine Zusammenstellung aller Artengruppen europarechtlich geschützter Arten. Für alle grundsätzlich relevanten Arten bzw. Artengruppen wird angeführt, ob ein Vorkommen aufgrund der vorhandenen Nutzungen und Habitatstrukturen zu erwarten ist und eine weitere artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich sein könnte.

Tabelle 5: Relevanzprüfung

Artengruppe	Potenzialabschätzung zum Vorkommen von Arten	Relevanz
Pflanzen	Aufgrund der urbanen Biotopausstattung sowie vor dem Hintergrund der spezifischen Habitatsprüche der streng geschützten Arten ist ein solches Vorkommen nicht zu erwarten.	nicht relevant
Tag- und Nachtfalter	Ein Vorkommen einzelner Arten (z. B. Schmetterlinge) auch innerhalb des Untersuchungsgebietes ist potenziell möglich. Eine besondere Eignung der vorhabenbedingt beanspruchten Flächen als Lebensraum wird vor dem Hintergrund der spezifischen Habitatsprüche der geschützten Arten jedoch nicht erwartet.	nicht relevant
Käfer	Eine besondere Eignung der vorhabenbedingt beanspruchten Flächen bzw. Gehölzstrukturen als Lebensraum wird vor dem Hintergrund der spezifischen Habitatsprüche und Verbreitung der geschützten Käferarten nicht erwartet.	nicht relevant
Heuschrecken	Die vorhabenbedingt beanspruchten Flächen haben keine Eignung als Lebensraum für Heuschrecken.	nicht relevant
Libellen	Die vorhabenbedingt beanspruchten Flächen haben keine Eignung als Lebensraum für Libellen.	nicht relevant
Aquatische Fauna	Es befinden sich keine Gewässer im Untersuchungsgebiet (UG).	nicht relevant
Amphibien	Für alle geschützten Arten haben die vorhabenbedingt beanspruchten Flächen keine Eignung als Lebensraum.	nicht relevant
Reptilien	Aufgrund der Habitatausstattung am Vorhabenstandort, der umgebenden Lebensraumzerschneidung durch Verkehrswege und Bebauungen und aufgrund der Angaben des Niedersächsischen Landesbetriebs für	nicht relevant

Artengruppe	Potenzialabschätzung zum Vorkommen von Arten	Relevanz
	Wasserwirtschaft, Küsten und Naturschutz (NLWKN) zur Verbreitung sind für diese in Niedersachsen vertretenen streng geschützten Reptilienarten Schlingnatter (Hochmoor) und Zauneidechse (Mager- und Halbtrockenrasen, trockene Böden) auch keine Vorkommen für das UG zu erwarten.	
Säuger	Ein Vorkommen von streng geschützten Fledermausarten wie Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, oder Zwergfledermaus im UG ist potenziell möglich.	relevant
	Ein Vorkommen weiterer, streng geschützter Säugetierarten wie Fischotter, Feldhamster, Gartenschläfer, Wolf, Biber, Haselmaus, Wildkatze und Luchs ist aufgrund der urbanen Lage nicht erwartbar.	nicht relevant
Vögel	Es kann sicher davon ausgegangen werden, dass im durch Beseitigung betroffenen Gehölzbestand europäische Vogelarten vorkommen.	relevant

8.4 Auswahl relevanter Arten und Prüfung der Betroffenheit

8.4.1 Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie, hier: Fledermäuse

Im Siedlungsbereich ist insbesondere z. B. ein Vorkommen der wenig licht- und lärmempfindlichen Zwergfledermaus möglich. Diese nutzt vor allem Quartiere an Gebäudestrukturen. Zum Zeitpunkt der Fällungen im Spätsommer ist die Wochenstubenzeit der Art beendet. Es wäre dann möglich, dass auch Baumhöhlen als Tagesverstecke/Zwischenquartier genutzt werden, da die Quartiere in dieser Zeit oft gewechselt werden. Dass weitere Arten, die auch in Siedlungsgebieten vertreten sind, wie Großer Abendsegler oder Breitflügelfledermaus, den Vorhabenbereich überfliegen, ist grundsätzlich ebenso nicht ausgeschlossen. Weitere Fledermausarten, die sowohl Quartiere in Gehölzen als auch in Gebäudestrukturen beziehen und in Niedersachsen und Bremen verbreitet sind, sind Langohren und Bartfledermäuse. Als Jagdhabitat hat der hochversiegelte Geltungsbereich jedoch keine besondere Bedeutung. So stellen die Gehölzreihen eine potenzielle Leitstruktur für den Fledermausjagdflug dar. Diese Strukturen sind geeignet, das Vorkommen der Arten zu unterstützen, sie haben aber keine besondere Bedeutung als limitierende Ressource. Darüber hinaus ist keine der zu erwartenden Arten übermäßig stark an den Strukturen als Leitbahn für den Jagdflug gebunden, d. h., sie können entstehende Lücken durch Einzelbaumverluste überwinden. Vorbelastungen durch den Straßenverkehr (Tötungsrisiko, Licht, Ampelanlage) sind bereits im Bestand gegeben und ändern sich nicht in ihrer Intensität.

Es wurden bei der Sichtkontrolle vom Boden aus an den Bäumen keine Höhlungen, Stammrisse oder Rindenabplatzungen festgestellt, die für Fledermäuse geeignete Quartiere darstellen. Damit kann ein Vorhandensein von Fledermausquartieren im begutachteten Baumbestand ausgeschlossen werden (siehe "Kontrolle und Einschätzung der Eignung von 28 Bäumen auf dem Grundstück Konsul-Smidt Straße/Marcuskaje in Bremen als Lebensstätte von Vögeln und Fledermäusen", März 2024, BIOS). An Gebäudebeständen und Bäumen der Umgebung des Plangebiets könnten potenziell Fledermausquartiere vorkommen.

Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kann im Hinblick auf Fledermäuse ausgeschlossen werden.

8.4.2 Europäische Vogelarten

Brutvorkommen gefährdeter oder streng geschützter Vogelarten werden im gesamten Baumbestand aufgrund der Vorbelastungen durch angrenzende Störungen nicht erwartet. Störungsempfindliche Arten können aufgrund der Lärmwirkungen und Bewegungsreize durch PKW- und Fußverkehr in der städtischen Umgebung ausgeschlossen werden. Es werden damit ubiquitäre, nicht gefährdete Arten der an Gehölze gebundenen Avifauna im städtischen Raum wie Amsel, Rabenkrähe, Ringeltaube etc. erwartet. Ebenso werden keine nistplatz- bzw. nesttreue Arten vermutet.

Im Rahmen der Baumkontrolle ("Kontrolle und Einschätzung der Eignung von 28 Bäumen auf dem Grundstück Konsul-Smidt Straße/Marcuskaje in Bremen als Lebensstätte von Vögeln und Fledermäusen", März 2024, BIOS) wurde ein Ringeltaubennest in dem Baumbestand und zwei weitere Nester in dem Strauchbestand vorgefunden. Weitere Nester wurden nicht festgestellt. Zum Zeitpunkt der Fällungen im Spätsommer ist die Brutzeit der Art beendet. Die Art ist nicht nistplatztreu und baut in der Regel jedes Jahr ein neues Nest, da Ringeltaubennester wenig stabil sind und schnell zerfallen. Im Umfeld bleiben genügend Gehölze erhalten, auf die die Art ausweichen kann.

Das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kann im Hinblick auf europäische Vogelarten ausgeschlossen werden.

8.5 Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung

Die im Folgenden aufgeführten Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen (mitigation measures) sind bei der Durchführung des Vorhabens einzusetzen und sind u. a. auch geeignet, Beeinträchtigungen von Arten, in diesem Fall in Gehölzen brütende Vogelarten, zu vermeiden:

- Bäume und sonstige Gehölze dürfen unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (allgemeiner Schutz wild lebender Pflanzen) nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. entfernt werden (außerhalb der Brutzeit der Vögel und Wochenstubenzeit von Fledermäusen). Andernfalls ist eine Befreiung von den Verboten des §39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG zu beantragen. Falls die Befreiung erteilt wird, ist vor Gehölzfällung eine Kontrolle auf konkrete Quartierhinweise von Fledermäusen oder aktuell besetzten Nestern durch eine fachkundige Person durchzuführen. Bei Besatz ist die Baumfällung auf einen Zeitraum nach der Vogelbrut- und Wochenstubenquartierzeit zu verschieben. Die Untere Naturschutzbehörde ist über das Ergebnis der Kontrolle zu informieren.

Auf diese Weise ist gewährleistet, dass keine von Altvögeln, Gelegen oder nicht flüggen Jungen besetzten Nester oder von Fledermäusen besetzte Tagesverstecke bzw. Quartiere zerstört und damit Individuen verletzt oder getötet werden. Weiterhin können potenzielle erhebliche Störungen vermieden werden.

8.6 Zusammenfassung

Hinsichtlich der im Untersuchungsgebiet vorkommenden relevanten Arten lässt sich ein Eintreten der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 sowie Nr. 3 (Tötung, erhebliche Störung bzw. Zerstörung von Fortpflanzungsstätten) bei Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen ausschließen.

Aufgrund fehlender relevanter Pflanzenartenvorkommen kann auch ein Eintreten des Verbotes nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Eine Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 des BNatSchG ist entsprechend nicht erforderlich.

9 Zusätzliche Angaben

9.1 Vereinbarkeit der Planung mit dem Waldrecht

Es sind keine Waldflächen durch das Vorhaben betroffen.

9.2 Vereinbarkeit mit den Bewirtschaftungszielen gemäß § 27 und § 47 Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes - Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Es sind keine Gewässerflächen durch das Vorhaben betroffen.

9.3 Vereinbarkeit mit umliegenden Schutzgebieten

Das Untersuchungsgebiet liegt nicht innerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten nach BNatSchG und BremNatSchG und nicht innerhalb oder in der Nähe von Natura 2000-Gebieten.

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Naturschutzgebiet "Hochwasserschutzpolder zwischen Senator-Apelt-Straße und Neustädter Hafen" (Schutzgebiets-ID 80) rd. 2 km westlich des Vorhabenbereichs. Weitere Schutzgebiete befinden sich in noch weiterer Entfernung. Für diese Gebiete hat das Vorhaben der Bebauungsaufstellung keine Relevanz.

Weiterhin sind im Untersuchungsgebiet keine nach § 30 BNatSchG bzw. § 23 BremNatG geschützten Biotope vorhanden (Freie Hansestadt Bremen 2024).

9.4 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Im Umweltbericht sind gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB auch die wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung, insbesondere Hinweise auf Kenntnislücken sowie geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen zu erläutern:

Die relevanten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sind bereits in den voranstehenden Kapiteln angeführt. Die Bilanzierung stützt sich auf die "Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung für die Freie Hansestadt Bremen (Samtgemeinde)" (Fortschreibung 2016).

Es bestehen keine Kenntnislücken zu relevanten Schutzgütern. Es wurde eine Biotoptypenkartierung anhand von Orthofotos durchgeführt. Die durch die Planung betroffenen Bäume wurden kontrolliert (siehe "Kontrolle und Einschätzung der Eignung von 28 Bäumen auf dem Grundstück Konsul-Smidt Straße/Marcuskaje in Bremen als Lebensstätte von Vögeln und Fledermäusen", März 2024, BIOS). Zudem wurden Bodenuntersuchungen ausgeführt. Schwierigkeiten bei der Datenermittlung bestanden daher nicht.

Nachfolgend sind alle vorliegenden vorhabenbezogenen Erhebungen und Fachgutachten aufgeführt:

- Artenschutzgutachten/Baumkontrolle (BIOS 2024)
- Baugrunduntersuchung und Gründungsgutachten (BT Bau + Technik GmbH 2001)
- Geotechnischer Bericht zur Baugrunduntersuchung und Gründungsempfehlung (Umtec 2023)
- Besonnungs- und Belichtungsgutachten (Küssner Verschattungsgutachten 2024)

- Verkehrsgutachten (PGT Umwelt und Verkehr GmbH 2022)

9.5 Maßnahmen zur Überwachung

Ein nach § 4c BauGB verpflichtendes Monitoring durch die Freie Hansestadt Bremen dient dazu, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen bei der Durchführung der Planung frühzeitig zu erkennen, um ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können.

Zur Überwachung (Monitoring) der vorliegenden Planung werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

Die Freie und Hansestadt Bremen wird drei Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen eine Ortsbegehung des Plangebietes durchführen oder veranlassen und diese dokumentieren.

Hierdurch können potenzielle, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Edeka-Miha Immobilien-Bau GmbH plant den Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters mit Parkdecks, Wohnungen und Beherbergung an der Konsul-Smidt-Straße in Bremen Überseestadt und plant dafür die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 165.

Derzeit wird dieser Bereich durch den Bebauungsplan 2196 als Sondergebiet „Großmarkt“ festgesetzt und wird im Bestand überwiegend als Stellplatzfläche für LKWs genutzt. Entsprechend den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes 2196 befindet sich das Plangebiet in einem Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großmarkt“, die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8, wobei hier die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Stellplätzen, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 20 % überschritten werden darf, womit eine zulässige Versiegelung von bis zu 100 % ermöglicht wird.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 165 wird eine GRZ von 0,7 und eine Überschreitung bis zu 0,9 zulässig. Somit liegen keine Eingriffe durch zusätzliche Versiegelungen bzw. keine Erhöhung der überbaubaren Grundfläche gegenüber dem Bestand, d. h. den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, vor.

Die Gehölzbestände im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind im rechtskräftigen Bebauungsplan auf privatem Grund nicht textlich festgesetzt. Ebenfalls fallen sie aufgrund des zu geringen Stammumfanges nicht unter die Baumschutzverordnung der Freien Hansestadt Bremen, weswegen sie nicht ersetzt werden müssen.

Hinsichtlich der potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommenden, durch die Planung ggf. betroffenen Tierarten lässt sich ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG ausschließen bzw. durch Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen verhindern.

Es sind keine Schutzgebiete nach §§ 22 bis 29 sowie §§ 30 und 32 BNatSchG direkt oder indirekt durch die Planung betroffen.

E Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1 Finanzielle Auswirkungen

Durch die Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Vorhabenträgerin hat sich zur Übernahme der Kosten verpflichtet. Diese Verpflichtung wird mittels eines Durchführungsvertrages gesichert.

Sollten Kosten aufgrund der Kampfmittelsuche entstehen, sind diese von den jeweiligen Eigentümer:innen des Grundstückes zu übernehmen. Sollte aufgrund der Kampfmittelsuche eine Kampfmittelbeseitigung erforderlich werden, werden die erforderlichen Mittel - soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – durch das Land Bremen von den verantwortlichen Ressorts getragen (§ 8 Abs. 2 des Gesetzes zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel).

Personalwirtschaftliche Auswirkungen ergeben sich nicht.

2 Genderprüfung

Durch die Planung sind grundsätzlich keine geschlechterspezifischen Auswirkungen zu erwarten. Die Nutzungen richten sich gleichermaßen an alle Geschlechter. Das Plangebiet soll für alle Geschlechter gleichermaßen und zusätzlich generationenübergreifend ein attraktiver Wohn- und Nahversorgungsstandort werden.

Aufgrund der Lage und der vorgesehenen Einzelhandelsnutzung des Plangebiets wird die Bildung von Wegeketten ermöglicht, die sich positiv auf die Vereinbarkeit von Erwerbs-, Haushalts- und Betreuungsarbeit auswirken und somit der Gleichstellung der Geschlechter zugutekommt.

Für Entwurf und Aufstellung:

Vorhabenträgerin:

E&P Evers

EDEKA MIHA

Stadtplanungsgesellschaft mbH

Immobilien Service GmbH

Hamburg,

Bremen,

.....

.....

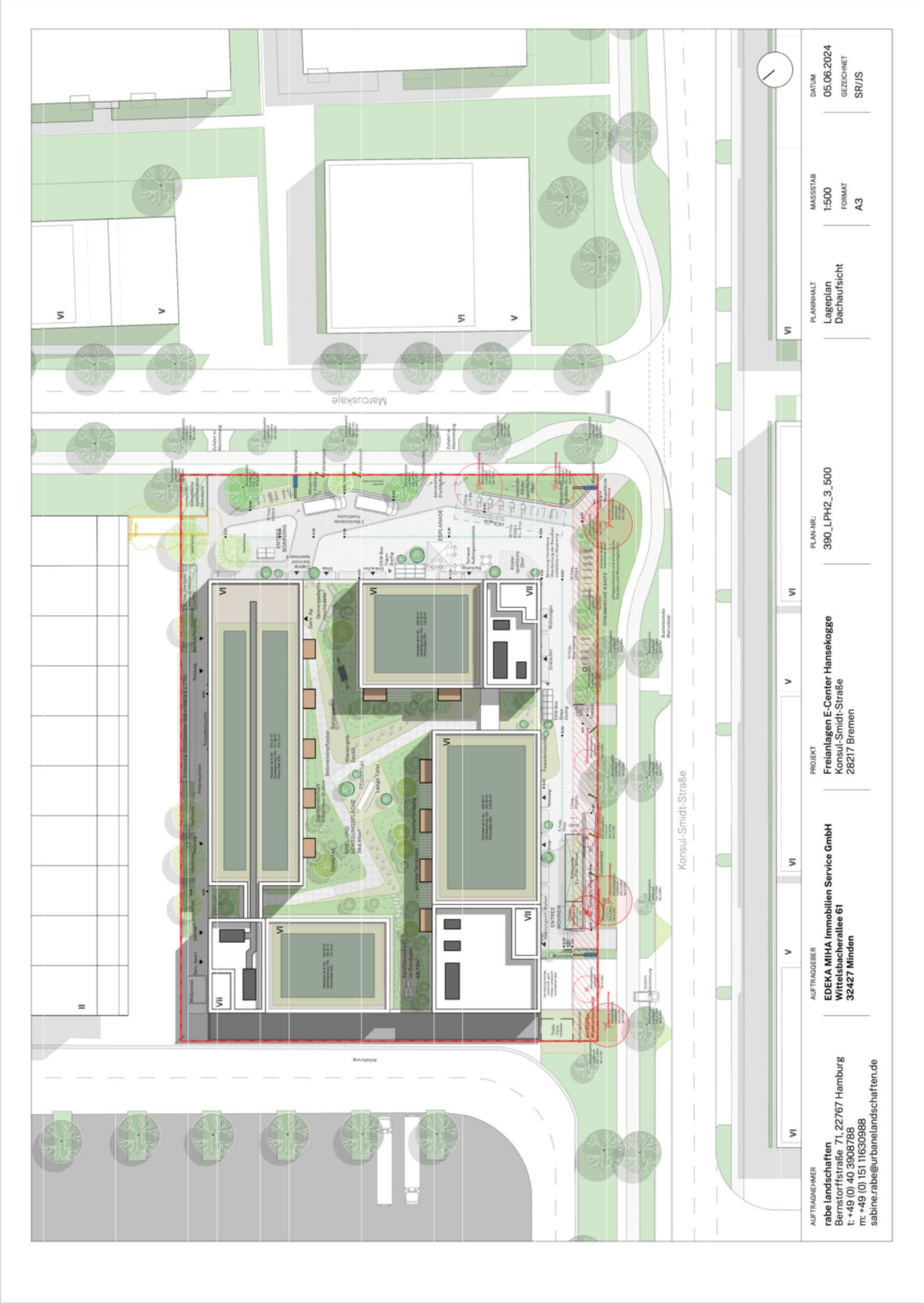
Anlagen:

- Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan
- Anlage 2: Ansichten
- Anlage 3: Freiraumkonzept rabe landschaften (informativ)
- Anlage 4: Verkehrsanlagenplanung HBI

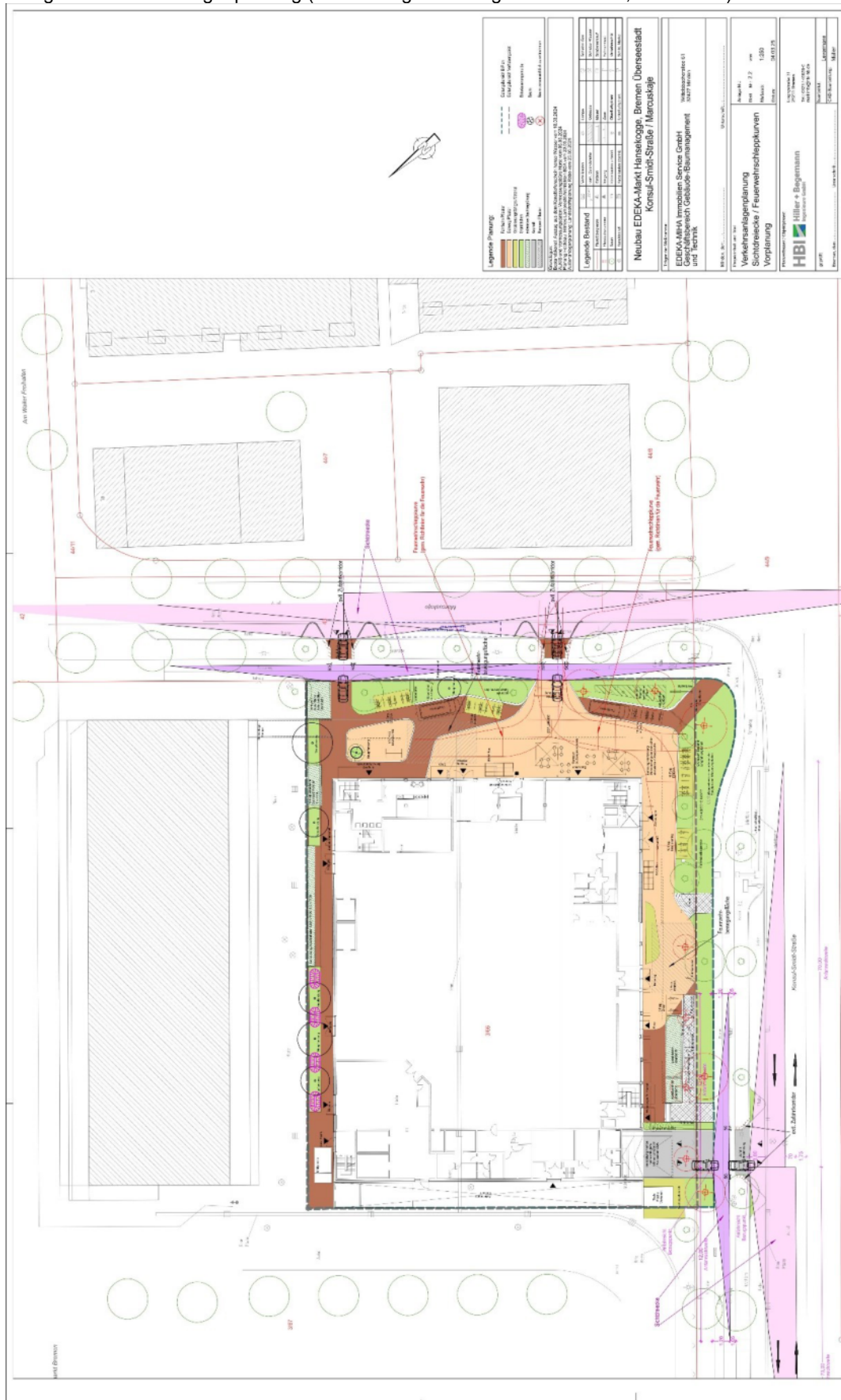
Anlage 2: Ansichten (EDEKA-MIHA Immobilien-Service GmbH, August 2024)



Anlage 3: Freiraumkonzept (rabe landschaften, Juni 2024) informativ



Anlage 4: Verkehrsanlagenplanung (Hiller + Begemann Ingenieure GmbH, März 2025)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan 165