

## **Mitteilung des Senats vom 30. August 2016**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan 99 für die Errichtung eines Bürogebäudes in Bremen-Altstadt an der Wilhelm-Kaisen-Brücke zwischen Weser und Martinistraße (Bearbeitungsstand: 27. Juni 2016)**

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 99 (Bearbeitungsstand: 27. Juni 2016) vorgelegt.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat hierzu am 11. August 2016 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

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

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

**Der Senat** schließt sich dem Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft einschließlich Anlage zum Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 99 für die Errichtung eines Bürogebäudes in Bremen-Altstadt an der Wilhelm-Kaisen-Brücke zwischen Weser und Martinistraße (Bearbeitungsstand: 27. Juni 2016) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.**

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

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan 99 für die Errichtung eines Bürogebäudes in Bremen-Altstadt an der Wilhelm-Kaisen-Brücke zwischen Weser und Martinistraße (Bearbeitungsstand: 27. Juni 2016)**

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 99 (Bearbeitungsstand: 27. Juni 2016) und die entsprechende Begründung vor.

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

##### 1. Planaufstellungsbeschluss

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 11. Februar 2016 beschlossen, dass für das Plangebiet ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss).

Dieser Beschluss ist am 18. Februar 2016 öffentlich bekannt gemacht worden. Bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 99 handelt es sich um

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

einen Plan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB für ein „beschleunigtes Verfahren“ liegen vor.

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

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

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist am 22. September 2015 vom Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch durchgeführt worden.

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

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

Im Rahmen dieses Planverfahrens ist am 28. April 2015 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

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

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich des Beirats Mitte sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 99 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 11. Februar 2016 beschlossen, den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 99 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 1. März 2016 bis 1. April 2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegt. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Plans mit Begründung im Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt Kenntnis zu nehmen.

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

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

5.1 Der Beirat Mitte hat mit Beschluss vom 1. Februar 2016 Folgendes mitgeteilt:

„Beirat Mitte: Beschluss zu Kühne + Nagel

Der Beirat begrüßt, dass das Traditionsunternehmen Kühne + Nagel mit seinen ca. 800 Mitarbeiterinnen/Mitarbeitern weiterhin am Standort Bremen bleiben will und sich als der Stadt verbundener Arbeitgeber hier langfristig bindet. In diesem Zusammenhang plant das Unternehmen, seine bisher über mehrere Standorte in der Bremer Innenstadt verteilte Niederlassung am Stammsitz an der Wilhelm-Kaisen-Brücke zusammenzufassen. Mit dieser Zusammenlegung ist ein Neubau verbunden, dessen Planung der Beirat kritisch sieht.

Hierbei ist es für den Beirat nicht nachvollziehbar, warum an dieser prominenten Stelle kein Architektenwettbewerb durchgeführt wurde, da er einen solchen für ein geeignetes Instrument hält, um Antworten auf städtebauliche Fragen und Probleme zu finden. Wissend, dass diese Anforderung häufig mit schwierigen Verhandlungen verbunden ist, hält der Beirat es für erforderlich, dass für solcherlei prominente Stellen künftig immer ein Wett-

bewerb stattfindet. Der Senator für Bau, Umwelt und Verkehr wird aufgefordert, hierfür ein einheitliches Verfahren niederzulegen und die rechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen, dies künftig bindend vorzuschreiben. Die Einrichtung eines Gestaltungsbeirats kann einen Wettbewerb nicht ersetzen.

Der Beirat kritisiert, dass es dem Verfahren in erheblichem Maß an Transparenz fehlt und die Öffentlichkeit erst kurz vor der Auslegung über eine Pressekonferenz, und damit viel zu spät, informiert worden ist. Dies gilt umso mehr, als das Projekt seit über einem Jahr intensiv vorbereitet worden ist und an einer der prägnantesten Stellen dieser Stadt errichtet werden soll. Erheblich früher hätten Bilder von der Gestaltung, nicht nur von der groben Kubatur, der Öffentlichkeit vorgestellt werden müssen.

Der Beirat positioniert sich wie folgt:

1. Der Beirat begrüßt, dass die Weserseite des Gebäudes ‚angeschnitten‘ worden ist, um der Öffentlichkeit eine verbreiterte Zuwegung zur Weser zu ermöglichen,
2. Gleiches ‚Anschneiden‘ des Gebäudes hält der Beirat an der Martinistraße für erforderlich, um dort eine ausreichende Fläche für Fußgängerinnen/Fußgänger und Radfahrerinnen/Radfahrer vorhalten zu können – sowohl für den fahrenden wie auch für den wartenden Verkehr.
3. Der Beirat schlägt vor, dass das Erdgeschoss an dieser prominenten Stelle auch einer öffentlichen Nutzung zugedacht wird.
4. Für den Beirat wäre es wünschenswert, dass die ehemalige Achse Wachtstraße zur Weser über einen öffentlichen Durchgang durch das Gebäude eingerichtet wird.
5. Der Beirat begrüßt das langfristige Mobilitätskonzept von Kühne + Nagel. Zugleich fordert er, im Tiefgeschoss Fahrradstellplätze in ausreichender Zahl vorzuhalten.
6. Für die auf dem bisher öffentlichen Grund befindliche Skulptur im öffentlichen Raum ist ein neuer Ort in der Nähe zu finden.
7. Auf dem zu verkaufenden Grundstück befinden sich Bäume, die für den Neubau gefällt werden müssen. Hierfür sind Ersatzpflanzungen – möglichst in der Nähe – vorzunehmen.
8. In der Öffentlichkeit hat eine intensive Debatte über die Rolle von Kühne + Nagel in der Zeit des Nationalsozialismus begonnen. Die Aufarbeitung dieser Vorgänge durch das Unternehmen hat jedoch bisher noch nicht stattgefunden. Der Neubau an dem Ort, an dem bereits das Stammgebäude der Firma stand, wäre ein guter und geeigneter Zeitpunkt, sich seiner Vergangenheit zu stellen und diese aufzuarbeiten. Der Beirat sieht hier Handlungsbedarf und würde einen solchen Prozess sehr befürworten.
9. Der Beirat stimmt der Auslegung des Entwurfs für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu.

Dieser Beschluss ist – bis auf Punkt 8 – einstimmig gefallen. Dem Punkt 8 wurde mehrheitlich zugestimmt.“

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

Zu Absatz 1

Die einleitenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Zu Absatz 2

Der Bauherr hat sich vorbehalten, die Auswahl des Architekten nicht in die Hand einer Wettbewerbsjury zu legen. Aufgrund der Prominenz und Größe des Vorhabens und der stadtbildprägenden Wirkung verständigte man sich auf die Durchführung einer städtebaulichen Studie zum Standort und daran anschließende Entwicklung der städtebaulichen Figur und der Architektur für das Projekt im Rahmen eines Gestaltungsgremiums. Das Gestaltungsgremium wurde ergänzt durch externe Architekten.

Der Hinweis zur Einführung eines einheitlichen Verfahrens wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans und wird an anderer Stelle diskutiert.

Zu Absatz 3

Da es sich um ein Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt, kann von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Nachdem die intensive Abstimmung mit den politischen Gremien, einschließlich des Beirats Mitte, abgeschlossen waren, wurde die Öffentlichkeit dennoch frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Einwohnerversammlung über die Ziele und Zwecke der Planung informiert (22. September 2015). Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand dann vom 1. März 2016 bis einschließlich 1. April 2016 statt.

Zu 1.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu 2.

Es wird auf den ausreichenden Platz für Fußgängerinnen/Fußgänger und Radfahrende abgestellt. Gemäß der Abstimmung mit dem zuständigen Amt für Straßen und Verkehr (ASV) ist der nach dem Straßenumbau vorgesehene Raum für Fußgängerinnen/Fußgänger und Radfahrende ausreichend dimensioniert. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Zu 3.

Der Bebauungsplan lässt eine öffentliche Nutzung grundsätzlich zu, die Ausführung obliegt jedoch dem Eigentümer.

Zu 4.

Auch diese Entscheidung liegt im Ermessen des Eigentümers. Über den Durchführungsvertrag wird jedoch gesichert, dass der dreigeschossige Baukörper (Haupteingang) mit hohen verglasten Außenwänden transparent zu gestalten ist, um Durchblicke zur Weser zu erlauben. Ein Zugang zur Weser besteht über die Arkaden und die bereits vorhandenen und zu erhaltenden Treppenanlagen.

Zu 5.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Untergeschoss sind gemäß der Anlage 7 zur Begründung ca. 127 Fahrradabstellplätze vorgesehen.

Zu 6.

Ein neuer Standort für die Skulptur steht noch nicht fest. Derzeit finden Abstimmungen hierzu zwischen dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr (Referat 63 – Stadtplanung Bezirk Mitte) und dem Senator für Kultur statt.

Zu 7.

Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass die Vorhabenträgerin im Zusammenhang mit dem Bauantrag die Gestattung der Fällung der Bäume gemäß § 6 Baumschutzverordnung beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr beantragen und die im Gestattungsbescheid auferlegten Ersatzpflanzungen vornehmen und dauerhaft erhalten bzw. die erforderlichen Ersatzzahlungen leisten wird.

Zu 8.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch nicht den vorliegenden Bebauungsplan.

Zu 9.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der Stellungnahme aus den vorgenannten Gründen nicht zu folgen.

5.2 Die wesernetz Bremen GmbH teilt mit Schreiben vom 31. März 2016 Folgendes mit:

„In Beantwortung Ihrer Anfrage vom 17. Februar 2016 teilen wir mit, dass gegen die von Ihnen geplante Maßnahme seitens wesernetz Bremen GmbH Bedenken bestehen.

Zunächst verweisen wir auf unsere Stellungnahmen zum Bebauungsplan 99 sowie zum Grundstücksverkauf durch die Wirtschaftsförderung Bremen und dem Protokoll zum Ortstermin des geplanten Umbaus des Rechtsabbiegers Kühne + Nagel. Diese weiterhin gültigen Stellungnahmen haben wir der Vollständigkeit halber noch einmal beigefügt.

Durch die mit dem Bebauungsplan 99 einhergehende Baumaßnahme werden verschiedene Versorgungssysteme der wesernetz Bremen GmbH überbaut und müssen umverlegt werden. Hier wurden, wie im Protokoll zum Rechtsabbieger ersichtlich, weitere Suchschachtungen besprochen. Leider ist es bis heute nicht zur Übermittlung dieser Ergebnisse an wesernetz Bremen gekommen. Es sind also keine Ersatztrassen festgelegt. Darüber hinaus konnte durch die fehlenden Suchschachtungsergebnisse bisher auch noch nicht der genaue Bedarf an Umverlegungen ermittelt werden. Da für die Umverlegungen mit langen Vorlaufzeiten zu rechnen ist, sehen wir den bisherigen Fortschritt als unzureichend an.“

Schreiben vom 7. September 2015

„In Beantwortung Ihrer Anfrage vom 13. August 2015 teilen wir mit, dass gegen die von Ihnen geplante Maßnahme seitens wesernetz Bremen GmbH Bedenken bestehen.

Wir weisen darauf hin, dass sich in der von Ihnen markierten Fläche diverse Leitungssysteme der wesernetz Bremen GmbH befinden.

Dabei handelt es sich um eine Wasserleitung DN 100 PVC, Niederspannungsleitungen der 1-kV-Spannungsebene sowie um Hochspannungsleitungen der 10-kV- und 110-kV-Spannungsebene inklusive begleitender Steuerkabel. Ergänzend sind unsere Trafostation Nr. 884 im vorhandenen Gebäude sowie die vorhandenen Anschlussleitungen zu benennen. Die Lage dieser Leitungen kann dem beigefügten Lageplan entnommen werden.

Unsere Bedenken gründen sich auf die geplante Überbauung der genannten Leitungssysteme. Bei einer Bebauung der oben genannten Fläche müssen die Versorgungsleitungen in einer für uns zugewiesenen Trasse nach DIN 1998 umverlegt werden. Hierbei weisen wir gesondert auf die zwingende Verfügbarkeit einiger 10-kV- und 110-kV-Stromkabel hin. Die vorgenannten Kabelsysteme haben zwingende strategische Versorgungssicherheit für den Stadtteil Bremen-Mitte zu garantieren. Sie dürfen nur in Abstimmung mit uns freigelegt oder unterkreuzt werden. Um eventuelle Freischaltungen vorzubereiten, sollte der benötigte Abschalttermin der wesernetz Bremen GmbH mit mindestens vier Wochen Vorlaufzeit benannt werden, damit eine mögliche Abschaltung in Schwachlastzeiten auf Realisierung geprüft werden kann. Eine eventuelle Umverlegung des 110-kV-Kabels hat eine Vorlaufzeit von mindestens einem Jahr und es muss eine geeignete Trasse zur Verfügung stehen. Eine eventuelle Umverlegung der Gasleitung kann nur außerhalb der Heizperiode stattfinden.

Um die Kosten beurteilen zu können sind vorab, wie beschrieben, zukunftsichere und technisch geeignete Ersatztrassen mit wesernetz Bremen abzustimmen und festzulegen.

Auch reicht ein Plan mit der gekennzeichneten Fläche des Grundstücksverkaufs dafür nicht aus. Bei einem solchen Bauprojekt ist ausschlaggebend, in welchen Ausmaßen durch die Bautätigkeit selbst auch das Umfeld der Maßnahme betroffen ist und wie weit das Baufeld von Versorgungsleitungen geräumt werden muss.

Hier können z. B. auch die Gashochdruckleitung oder auch der Schacht mit dem 110-kV-Ölkabel Pfalz betroffen sein.

Eine Umverlegung dieser Versorgungsleitungen ist platzintensiv und mit hohen Kosten sowie mit langen Vorlaufzeiten verbunden.

Muss das genannte 110-kV-Ölkabel weichen, ist die gesamte Kabellänge bis zum Sielwall auszutauschen.

Allgemein gültig sind alle technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, unsere Leitungssysteme in ihrer jetzigen Lage und im schadfreien Zustand zu belassen, eine Überbauung mit Fundamenten (Kräne, Masten oder Bord mit Rinne auf langer Strecke) unserer Versorgungsanlagen ist unzulässig, hierzu zählt auch die Überdeckung der Leitungen mit Geotextilien.

Eine eventuelle Feststellung der Lage unserer Versorgungssysteme ist ausnahmslos mittels Freischachtung per Hand durchzuführen.

Bei möglichen Baumaßnahmen muss eine freie Zugänglichkeit zu unseren Versorgungsanlagen wegen notwendiger Schalthandlungen im Betriebs- oder Störfall sowie bei eventuellen Reparaturarbeiten jederzeit, auch während der Bautätigkeiten, gewährleistet bleiben. Bei Überfahren unserer Leitungen bei Einsatz von schweren Baufahrzeugen ist die Lage der Versorgungsleitungen durch geeignete Maßnahmen ordnungsgemäß zu sichern und schadfrei zu halten.

Bei Änderung von Geländehöhen sind Straßenkappen und ähnliche Bauelemente dem endgültigen Oberflächenniveau und dem zukünftigen Verkehrslastfall ordnungsgemäß anzupassen. Bei eventuellen Tiefbaumaßnahmen in Leitungsnähe hat der Auftraggeber sicherzustellen, dass der Auftragnehmer seiner gesetzlichen Erkundigungspflicht nachkommt und die Beschaffung des kompletten Planwerks aller unserer Versorgungseinrichtungen inklusive Hausanschlussleitungen sämtlicher Gewerke zu Planungs- und Ausführungszwecken zeitnah bei der Netzauskunft der wesernetz Bremen GmbH tätigt und aktuell vor Ort vorhält.

Die Forderungen der Schutzanweisungen für Versorgungseinrichtungen der wesernetz Bremen GmbH sind ergänzend zu beachten und einzuhalten.“

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

Für die erforderlichen Leitungsumlegungen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, im Infrastrukturvertrag die Durchführung der Leitungsumlegungen mit den Leitungsbehörden abzustimmen.

Die Hinweise zu Vorlaufzeiten werden zur Kenntnis genommen und wurden an die Vorhabenträgerin weitergeleitet.

Die Vorhabenträgerin hat einen Dienstleister beauftragt, der die Abstimmung mit der wesernetz Bremen GmbH gewährleistet.

Damit ist den in der Stellungnahme geltend gemachten Bedenken entsprochen.

### 5.3 Die Architektenkammer Bremen teilt mit Schreiben vom 11. März 2016 Folgendes mit:

„Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan haben wir mit Datum vom 16. Juni 2015 eine Stellungnahme abgegeben, die bereits in der Deputationsvorlage Nr. 19/92 S mit der Empfehlung behandelt wurde, den Plan unverändert zu lassen.

Insofern halten wir unsere Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung voll aufrecht.“

#### Stellungnahme der Architektenkammer

„Der Städtebauausschuss der Architektenkammer Bremen sieht an dieser exponierten Lage ‚im Herzen der Stadt‘ die Chance, mit einem Neubauvorhaben insbesondere die Bezüge zur Innenstadt und zum Wasser besser herauszustellen. Der jetzt ungestaltete öffentliche Raum könnte eine neue Aufenthaltsqualität erhalten und das Weserufer aufgewertet werden. Durch das Heranrücken des Kopfgebäudes an die Wilhelm-Kaisen-Brücke bestünde die Möglichkeit, den historischen Bereich der Innenstadt (Wachtstraße, Marktplatz) wieder näher an die Weser zu führen, wie es z. B. an der Zweiten Schlachtpforte geschehen ist.

So könnte zumindest als Sichtachse die historische Verbindung ‚Marktplatz – Wachtstraße – Teerhof‘ wieder aufgenommen werden. Durch das an das Kopfgebäude anschließende – parallel zur Weser stehende – Sockelgeschoss entsteht jedoch eine Riegelbebauung, die entgegen einer städtebaulich wünschenswerten Durchlässigkeit den Altstadt kern von der Weser abschirmt. Aufgrund der Längsstellung des Sockelgeschosses entfaltet es eine Wirkung als Barriere, anstelle als Trittstein zwischen Altstadt, Teerhof und Neustadt zu vermitteln. Dabei geht es weniger um eine kritische Rekonstruktion des Stadtgrundrisses, sondern vielmehr um die ‚lebenswerte urbane Vernetzung‘ wie es das Leitmotiv der Stadt ‚Komm mit nach Morgen‘ vorgibt. Durch die Riegelbebauung mit seiner für diesen Ort zu großen Baumasse wird die Chance vertan, das Weserufer weiter zu erschließen und die Innenstadt näher an das Wasser zu bringen, wie es die Stadtentwicklungsplanung der Stadt Bremen (‚Stadt am Fluss‘) seit den Achtzigerjahren zum Ziel hat.

Inwieweit durch die vertikale Betonung des geplanten Kopfgebäudes mit seinen elf Geschossen eine Brückenkopfsituation (ohne Gegenseite) entstehen kann, erforderliche Sichtbeziehungen erhalten und das historische Stadtbild nicht beeinträchtigt werden, kann aufgrund der vorgelegten Unterlagen nicht abschließend beurteilt werden. Im ersten Eindruck stellt sich dieses Bauvorhaben als äußerst präsent in der Silhouette der Stadt am Fluss dar, und es fällt schwer, sich ein komplettes Bild zum Städtebau, der Höhe und der Auswirkungen auf den Standort zu machen.

Unabhängig von der komplexen Problematik der erdgeschossigen Eigentumsverhältnisse, Hochwasser- und Infrastrukturabhängigkeiten stellt sich die Frage, warum für dieses wichtige Hochhausprojekt kein Architekturwettbewerb durchgesetzt werden konnte.“

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

Das geplante Gebäude nimmt den Bezug zu der historischen Achse in Verlängerung der Wachtstraße auf und reduziert den Baukörper in diesem Bereich auf maximal drei Vollgeschosse (maximal 13 m über Straßenniveau). Zu einer Riegelwirkung kommt es durch den Neubau nicht.

Von einer unverträglichen Barrierewirkung des Gebäudes zur Weser ist zudem nicht auszugehen. Der mittlere Gebäudekörper, der gleichzeitig als Haupteingang und Foyer dienen wird, wird mit verglasten Außenwänden transparent gestaltet, sodass Durchblicke zur Weser ermöglicht werden. Darüber hinaus wird der Bereich der Arkadengänge des Gebäudes weiterhin öffentlich zugänglich bleiben und so die Öffentlichkeit in Richtung Weser leiten.

Der Bauherr hat sich vorbehalten, die Auswahl des Architekten nicht in die Hand einer Wettbewerbsjury zu legen. Aufgrund der Prominenz und Größe des Vorhabens und der stadtbildprägenden Wirkung verständigte man sich auf die Durchführung einer städtebaulichen Studie zum Standort und daran anschließende Entwicklung der städtebaulichen Figur und der Architektur für das Projekt im Rahmen eines Gestaltungsgremiums. Das Gestaltungsgremium wurde ergänzt durch externe Architekten.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der Stellungnahme aus den vorgenannten Gründen nicht zu folgen.

#### 5.4 Die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes teilt mit Schreiben vom 4. März 2016 Folgendes mit:

„Die Blendungen der Schifffahrt auf der Bundeswasserstraße Weser durch den Gebäudekomplex sowie die Vermeidung der Farben rot und grün an dem Gebäudekomplex zur Bundeswasserstraße Weser hin ist zu vermeiden.

Weitere Belange der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung sind nicht betroffen.“

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

Es ist nicht beabsichtigt, die Farben rot und grün bei der Fassadengestaltung zu verwenden. Die zu verwendenden Materialien werden über den Durchführungsvertrag und eine abschließende Bemusterung festgelegt.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu lassen.

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

Die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben gegen die Planung keine Einwendungen.

#### 5.6 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

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

#### 6. Ergänzung des Planentwurfs nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung ist der Bebauungsplanentwurf ergänzt worden.

##### 6.1 Ergänzung des Planentwurfs

Der Planentwurf ist redaktionell wie folgt ergänzt worden:

1. Aufgrund minimaler Anpassungen in der Konkretisierung des städtebaulichen Entwurfs wurden die Baugrenzen angepasst. Die südliche Baugrenze wurde um ca. 30 cm, die nördliche Baugrenze um ca. 35 cm in Richtung Martinstraße verschoben.
2. Aufgrund eines redaktionellen Versehens ist zusammen mit der Aufweitung der Arkaden im Erdgeschoss auch die Baugrenze parallel verschoben worden. Die Baugrenze bezieht sich jedoch auf die Obergeschosse oberhalb der Arkaden und muss parallel zur Gebäudekante an der Martinstraße verlaufen. Die Anlagen 1 bis 7 zur Begründung, die ebenfalls Bestandteil der öffentlich ausgelegten Unterlagen waren, stellen die beabsichtigte Gebäudekubatur auch eindeutig und richtig dar. Somit wurde nach der öffentlichen Auslegung die Baugrenze redaktionell berichtigt.

Die Planergänzungen wurden mit der Eigentümerin/Vorhabenträgerin einvernehmlich abgestimmt.

Der beigefügte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 27. Juni 2016) enthält die vorgenannten Ergänzungen.

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

##### 6.2 Änderungen bzw. Ergänzungen der Begründung

Die vorgenannte Ergänzung der Planzeichnung lag bereits der Begründung zugrunde, sodass sich aufgrund dieser Ergänzung keine Änderung in der Begründung ergeben hat.

Im Übrigen wurde die Begründung redaktionell überarbeitet.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde ein Lärmgutachten (schalltechnische Untersuchung gemäß 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV), vorhabenbezogener Bebauungsplan 99 in Bremen, Neubau Rechtsabbieger Martinstraße, Lärmkontor GmbH, 24. Juni 2016) erstellt. Die Begründung wurde redaktionell um die Ergebnisse des Gutachtens ergänzt.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 27. Juni 2016) enthält die vorgenannten Ergänzungen.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der ergänzten Begründung (Bearbeitungsstand: 27. Juni 2016) zuzustimmen.

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

Da aufgrund der vorgenannten Planergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann gemäß § 4a Abs. 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. Auf eine Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von der Planergänzung nicht betroffen ist.

Die vorgenannten Ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragene Hinweise. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben; daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a BauGB abgesehen.

Die Planergänzung wurde mit den davon berührten Behörden und der Eigentümerin/Vorhabenträgerin einvernehmlich abgestimmt.

Auf eine Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von der Planergänzung nicht betroffen ist.

**B) Stellungnahme des Beirats**

Der Beirat Mitte stimmt der Planung mehrheitlich zu.

Dem Ortsamt Mitte/Östliche Vorstadt wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.4 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

**C) Beschluss**

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 99 für die Errichtung eines Bürogebäudes in Bremen-Altstadt an der Wilhelm-Kaisen-Brücke zwischen Weser und Martinistraße (Bearbeitungsstand: 27. Juni 2016) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung zu beschließen.

Dr. Joachim Lohse  
(Vorsitzender)

Jürgen Pohlmann  
(Sprecher)

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 99 für die Errichtung eines Bürogebäudes in Bremen-Altstadt an der Wilhelm-Kaisen-Brücke zwischen Weser und Martinistraße**

**(Bearbeitungsstand: 27. Juni 2016)**

**A) Plangebiet**

Das etwa 0,54 ha große Plangebiet liegt in der Bremer Altstadt und wird im Nordosten durch die Martinistraße, im Südosten durch die Wilhelm-Kaisen-Brücke und im Südwesten durch die Weser begrenzt. Im Nordwesten schließt das Plangebiet an die vorhandene Bestandsbebauung Martinistraße 8 bis 10 an.

Infolge des geplanten Vorhabens ist ein Umbau im Kreuzungsbereich Martinistraße/Wilhelm-Kaisen-Brücke erforderlich. Daher werden auch angrenzende Straßenverkehrsflächen in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen. Teile des Baugrundstücks befinden sich derzeit noch im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen. Zwischen der Stadt Bremen und der Vorhabenträgerin besteht Einigkeit darüber, dass die erforderlichen Grundstücke von der Vorhabenträgerin erworben werden, wenn der Bebauungsplan in Kraft tritt. Somit besteht Klarheit darüber, dass die Vorhabenträgerin nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit der Realisierung des Vorhabens beginnen kann.

## B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

### 1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet liegt in der Altstadt von Bremen, am Rand der Pufferzone des Weltkulturerbes mit Rathaus und Roland, unmittelbar an der Weser und prägt mit seiner aktuellen Bebauung die historische Stadtsilhouette sowie den Brückenkopf an der Wilhelm-Kaisen-Brücke in Korrespondenz zu zwei Hochkörpern am anderen Weserufer.

Die Bebauung der Altstadt ist gekennzeichnet durch eine weitgehend homogene Traufhöhe mit den Kirchtürmen als Hochpunkten. Lediglich einige Hochpunkte in den Randbereichen (u. a. Finke-Hochhaus) ergänzen die Stadtsilhouette.

Im näheren Umfeld befinden sich mit der Martinikirche, der Baumwollbörse und der Böttcherstraße einige bedeutende Kulturdenkmale.

Im Westen des Plangebiets befindet sich das derzeitige Bürogebäude der Firma Kühne + Nagel. Das Gebäude wurde 1962 nach Plänen des Architekten Cäsar Pinnau errichtet. Es besteht aus einem viergeschossigen straßenparallel ausgerichteten Gebäuderiegel und einem darauf rechtwinklig aufgesetzten ursprünglich siebengeschossigen Hochhaus. Bereits 1970 wurde dieser Bauteil um drei Geschosse aufgestockt. Das erhaltenswerte Gebäude der Seeversicherer auf der südlichen Weserseite kommuniziert mit dem bestehenden Kühne-+-Nagel-Haus insbesondere in der Kubatur und Materialität.

Kurz nach der Fertigstellung des Bürohauses wurde die Weserbrücke nach Südosten verlagert, vor dem Haupteingang in der südöstlichen Hälfte des Plangebiets entstand ein großzügiger Vorplatz. Die Fläche steht Fußgängerinnen/Fußgängern und Radfahrerinnen/Radfahrern als Verkehrsfläche zur Verfügung. Lediglich kleine Teilbereiche sind begrünt. Hier befinden sich insgesamt vier Laubbäume unterschiedlicher Größe. Entlang der Martinistraße sind zwei weitere Straßenbäume vorhanden. Darüber hinaus gibt es keinen Grün- oder Gehölzbestand im Plangebiet.

Der Süden des Plangebiets ist durch einen Höhenversprung zwischen der Platzebene bzw. der Bebauung und der tiefergelegenen Weserpromenade an der Schlachte sowie eine bestehende Treppenanlage geprägt. Die Böschungswand zur Weserpromenade ist identisch mit der Außenwand des vorhandenen Gebäudes. In dem bis auf kleine Lüftungsöffnungen geschlossenen Sockelgeschoss ist die Tiefgarage der Firma Kühne + Nagel untergebracht.

Für den Kfz-Verkehr wird das Plangebiet durch die Martinistraße erschlossen. Das Plangebiet ist aufgrund der mittig in der Straße verlaufenden Unterführung mit ihren Rampen nur von Westen erreichbar. Dennoch ist die Anbindung an das Bremer Hauptverkehrsstraßennetz gut. Der Kreuzungsbereich Wilhelm-Kaisen-Brücke, Martinistraße und Balgebrückstraße ist sehr flächenintensiv ausgebaut. Vor dem Bestandsgebäude verläuft ein freier Rechtsabbieger von der Martinistraße auf die Wilhelm-Kaisen-Brücke.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist sehr gut. Mit der Haltestelle Domsheide befindet sich ein zentraler Knotenpunkt des ÖPNV unmittelbar nordöstlich des Plangebiets. Hier verkehren die Straßenbahnlinien 2, 3, 4, 6 und 8 sowie Busse der Linien 24 und 25.

Das unmittelbare Umfeld des Plangebiets ist durch eine heterogene Bauungs- und Nutzungsstruktur gekennzeichnet. Das nördliche Umfeld des Plangebiets ist überwiegend durch fünf- bis sechsgeschossige Büro- und Geschäftshäuser unterschiedlichen Baualters geprägt. Hier befinden sich zudem zwei Hotels und ein Parkhaus. Dem Plangebiet unmittelbar nördlich gegenüberliegend befindet sich an der Martinistraße zudem der südliche Zugang zur Böttcherstraße mit ihren Gebäuden im Stil des Backsteinexpressionismus. In Verlängerung der Wachtstraße befand sich bis zum Bau der Wilhelm-Kaisen-Brücke 1960 die ehemalige Große Weserbrücke. Sie bildete historisch die zentrale Verbindungsachse von der Neustadt in die Altstadt, die am Rathaus und Marktplatz endet.

Östlich des Plangebiets befinden sich – von diesem durch die Balgebrückstraße mit den dort verkehrenden Straßenbahnlinien getrennt – weitere überwiegend drei- bis fünfgeschossige Gebäude aus den Fünfziger- und Sechzigerjahren, in deren Obergeschossen gewohnt wird, während im Erdgeschoss Einzelhandelsnutzungen vorherrschen.

Südlich wird das Plangebiet durch die Weserpromenade und den Fluss begrenzt. Auf der gegenüberliegenden Weserseite beginnt der Ortsteil Alte Neustadt. Hier befindet sich der Teerhof mit großen Büro- und Wohngebäuden sowie der Stadtwerder, der in diesem Bereich überwiegend durch Wohnbebauung in Reihenhausstrukturen geprägt wird.

Westlich grenzen an den viergeschossigen Gebäudeteil des August-Kühne-Hauses Wohngebäude an, die wie dieser aus den Sechzigerjahren stammen und ebenfalls vier bis fünf Geschosse zuzüglich eines Staffelgeschosses aufweisen. In den Erdgeschossen befinden sich unterschiedliche Dienstleistungsbetriebe, eine Spielhalle sowie eine gastronomische Nutzung. Weiter westlich liegt die Kirche St. Martini, daran anschließend folgen erneut Geschäfts- und Bürogebäude.

Wie das Plangebiet selbst ist auch sein Umfeld sehr urban geprägt und daher überwiegend versiegelt. Abgesehen von Straßenbäumen sind keine Grün- und Gehölzstrukturen vorhanden. Auch die Weserpromenade ist in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets steinern ausgeformt, sodass die nächstgelegenen Grünflächen die östlichen Wallanlagen und die Deichflächen am Osterdeich sind.

## 2. Geltendes Planrecht

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan 200 vom 21. März 1962, der noch auf Grundlage der Staffelbauordnung für die Stadt Bremen und das Landgebiet vom 23. März 1940 erstellt wurde.

Der Plan setzt für den gesamten Baublock zwischen Martinistraße, Wilhelm-Kaisen-Brücke, Weser und St.-Martini-Kirche die Gewerbeklasse III, d. h. eine Nutzungsmischung fest. Es werden zudem die Baustaffel 6 (Sonderstaffel) und für den östlichen Gebäudekopf ein umlaufender Arkadengang festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemischte Bauflächen dar. Das Plangebiet liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, der nahezu den gesamten Altstadt kern Bremens umfasst. Entlang der Weser stellt der Flächennutzungsplan eine Grünverbindung dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 99 ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

## 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Das 1890 in Bremen gegründete Unternehmen Kühne + Nagel hat seit 1910 seinen Firmensitz am Brückenkopf der ehemaligen Großen Weserbrücke in der Achse der Wachtstraße.

Die Firma Kühne + Nagel beabsichtigt, die derzeit im Stadtgebiet verteilten Unternehmensteile unter einem Dach zusammenzufassen und strebt daher eine Erweiterung der Büroflächen am vorhandenen Standort an. Die räumlichen Kapazitäten reichen im vorhandenen Gebäude nicht aus. Nach einer Nutzungsdauer von mehr als 50 Jahren entspricht das vorhandene Gebäude zudem nicht mehr den heutigen Standards.

Als Ergebnis einer umfangreichen Variantenprüfung hat sich das Unternehmen für einen Neubau und gegen die Sanierung des Bestandsgebäudes mit Ergänzung durch einen weiteren Neubau entschieden. Neben den hohen Kosten für eine Sanierung waren auch die funktionalen Vorteile eines neuen Gebäudes ausschlaggebend für die Unternehmensentscheidung.

Die Entwicklung des hochbaulichen Entwurfs, der dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegt, wurde durch ein von der Stadt Bremen einberufenes Gestaltungsgremium begleitet. In mehreren Sitzungen wurden intensive Abstimmungen zu den Themen Baukörperstellung und Höhenentwicklung, auch in Bezug auf die Stadtsilhouette, den öffentlichen Raum

und die Wegebeziehungen durchgeführt. Das Gestaltungsgremium hat den hochbaulichen Entwurf auch parallel zum Bebauungsplanverfahren weiter begleitet.

Durch den Neubau des Unternehmens ergibt sich städtebaulich die Möglichkeit, das Baufeld an der Wilhelm-Kaisen-Brücke erstmals mit einem Brückenkopf zu besetzen. Der Stadtraum wird hierdurch besser gefasst und der Eingang in die Altstadt hervorgehoben. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der Unternehmenszentrale zu schaffen und die Umsetzung des vorliegenden Konzepts planungsrechtlich zu sichern, ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt worden.

## C) Planinhalt

### 1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Nutzung als Unternehmenszentrale, also einer zentralen Einrichtung der Wirtschaft im Sinne des § 7 Abs. 1 BauNutzungsverordnung (BauNVO), wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Kerngebiet festgesetzt. Um planungsrechtlich abzusichern, dass anstelle oder neben dem konkreten Vorhaben keine anderen oder weiteren Nutzungen im Plangebiet umgesetzt werden, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im Rahmen der zulässigen Nutzung nur Vorhaben zulässig sind, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet (siehe textliche Festsetzung Nr. 3).

Im Kerngebiet werden Vergnügungsstätten, wie z. B. Nachtbars, Wettbüros und Spielhallen sowie Tankstellen ausgeschlossen (siehe textliche Festsetzung Nr. 2). Vergnügungsstätten sind hier nicht zulässig, um städtebauliche Spannungen, die mit solchen Einrichtungen einhergehen können, auszuschließen. Durch Vergnügungsstätten können u. a. Beeinträchtigungen des Stadtbilds eintreten, da solche Nutzungen versuchen, mit auffälliger Werbung, z. B. durch Leuchtreklame, Kunden anzuwerben und zugleich auf eine ansprechende Schaufenstergestaltung verzichten. Der Vorhabenstandort liegt am Eingang zur Bremer Altstadt mit ihrem historischen Ensemble am Marktplatz, sodass gerade an dieser zentralen Stelle im Stadtraum eine mögliche Beeinträchtigung des Stadtbilds vermieden werden soll. Auch von der Weser aus ist der exponierte Vorhabenstandort weithin sichtbar und eine Gestaltung, wie sie bei Vergnügungsstätten in der Regel zu erwarten ist, würde das Stadtbild auch vom Wasser aus beeinträchtigen.

Tankstellen würden ebenfalls eine Beeinträchtigung des Stadtbilds an dieser stadträumlich prägenden Stelle der Bremer Altstadt bedeuten, sodass sowohl die allgemein zulässigen Tankstellen, im Zusammenhang mit Großgaragen und Parkhäusern, als auch die nur ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, ohne diesen Zusammenhang, hier ausgeschlossen werden.

Auch für den öffentlichen Raum wäre durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten oder Tankstellen eine Verminderung der Aufenthaltsqualität zu erwarten. Der öffentliche Raum wird durch das Vorhaben an dieser Stelle zwar flächenmäßig verringert, soll aber durch eine belebte Erdgeschosszone und eine klare Raumkante gleichzeitig qualitativ aufgewertet werden. Mit Vergnügungsstätten oder Tankstellen an dieser Stelle ließe sich dieses Planungsziel nicht umsetzen.

### 2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Durch Ausweisung der überbaubaren Flächen mit Baugrenzen wird die geplante städtebauliche Struktur des Gebäudekomplexes planungsrechtlich fixiert. Städtebauliches Ziel ist es, dass das neue Gebäude wieder als Brückenkopf fungiert und den Kreuzungsbereich Martinistraße/Wilhelm-Kaisen-Brücke baulich fasst. Zugleich soll die vorhandene weserbegleitende geschlossene Bebauung erhalten bleiben. Dementsprechend weist der Bebauungsplan eine überbaubare Fläche aus, die sich von dem Bestandsgebäude Martinistraße 8 bis 10, an die der Neubau anschließt, bis zum Kreuzungsbereich Martinistraße/Wilhelm-Kaisen-Brücke erstreckt.

Durch die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche wird erreicht, dass der geplante Baukörper in drei Segmente gegliedert wird. Die Gliede-

rung des Baukörpers stellt sicher, dass der Neubau trotz seiner Baumasse die bauliche Körnung der näheren Umgebung aufnimmt.

Der Neubau wird, ähnlich wie das vorhandene Gebäude, im Erdgeschoss von der Böschungsmauer zurücktreten, da in diesem Bereich alte Brückenfundamente liegen, die einer Gebäudegründung im Weg stehen.

In Richtung des Kreuzungsbereichs und in Richtung Weser kragen die oberen Geschosse aus. Durch die festgesetzten Arkaden und das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit bleibt ein Teil des durch das neue Kopfgebäude verringerten Platzbereichs als öffentlich zugänglicher Raum erhalten. Ein ausreichender Bewegungs- und Aufenthaltsraum für Fußgängerinnen/Fußgänger und Radfahrerinnen/Radfahrer im Kreuzungsbereich wird hierdurch sichergestellt. In Richtung Weser sichern die öffentlich zugänglichen Arkaden den bestehenden Zugang zur Weser über die vorhandene Treppenanlage.

### 3. Bauweise

Im Plangebiet wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um planungsrechtlich abzusichern, dass an die vorhandene Bebauung Martinstraße 8 bis 10 im Nordwesten des Plangebiets angebaut wird und die bestehende städtebauliche Struktur erhalten bleibt.

### 4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Ausweisung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und von Gebäudehöhen sowie die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Für die einzelnen Gebäudeteile werden ergänzend separate Höhenfestsetzungen und Festsetzungen zur Geschossigkeit getroffen, um die Umsetzung der abgestimmten Kubatur sicherzustellen. Aufgrund der für das Stadtbild bedeutenden Lage des Plangebiets und des städtebaulichen Ziels einer Brückenkopfbetonung wird hier eine hohe städtebauliche Dichte angestrebt.

Das durchschnittliche Geländenniveau im Plangebiet liegt bei ca. 10 m über Normalnull (üNN). Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf das Niveau üNN. Für den Hochpunkt des Gebäudes am Brückenkopf werden eine Gebäudehöhe von maximal 51 m üNN (entspricht einer Gebäudehöhe über Straßenniveau von 41 m) sowie maximal elf Geschosse festgesetzt. In Richtung Weser und in Richtung des mittleren Baukörpers werden maximal neun Geschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 44 m üNN festgesetzt (entspricht 34 m über Straßenniveau), sodass die beiden obersten Geschosse in diese Richtungen als Staffelgeschosse wirken, in Richtung des Kreuzungsbereichs jedoch eine klare Raumkante ohne Staffel gebildet wird.

Für den mittleren Gebäudekörper wird eine Gebäudehöhe von maximal 23 m üNN (entspricht einer Gebäudehöhe über Straßenniveau von 13 m) festgesetzt. Hier sind entsprechend nur drei Vollgeschosse zulässig. Dieser Gebäudeteil bleibt somit in seiner Höhenentwicklung deutlich hinter dem Hauptbaukörper zurück. Diese Fuge zwischen den beiden Baukörpern liegt in der Achse der Wachtstraße und bezieht sich auf die historische Wegeverbindung von der Weser zum Marktplatz, die durch Höhengliederung weiterhin erlebbar bleibt, daher sind technische Aufbauten auf diesem Baukörper nicht zulässig.

Der dritte Baukörper, der unmittelbar an die Bestandsbebauung im Nordwesten anschließt, wird in Anlehnung an den Bestand mit einer maximalen Gebäudehöhe von 29 m üNN (entspricht einer Gebäudehöhe über Straßenniveau von 19 m) festgesetzt. Für diesen Baukörper sind maximal fünf Geschosse als Höchstmaß zulässig.

Technische Anlagen sind nicht von der Begrenzung der Gebäudehöhen erfasst. Zum Schutz des Stadtbilds ist in der textlichen Festsetzung Nr. 4 festgesetzt, dass die als Höchstmaß zulässige Gebäudehöhe für Dach- und Technikaufbauten einschließlich deren Einhausungen um bis zu 3 m überschritten werden darf. Dach- und Technikaufbauten sind zudem einzuhäusen und müssen mindestens 2,50 m Abstand von der Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses halten, damit die stadträumliche Wirkung nicht zu dominant und das Stadtbild nicht negativ beeinträchtigt wird. Solaranlagen

werden von der Pflicht zur Einhausung ausgenommen, damit sie in ihrer Leistungsfähigkeit nicht durch zusätzliche Verschattung eingeschränkt werden. Der mittlere Baukörper mit maximal drei Geschossen wird von der Festsetzung ausgenommen, da hier eine Zugänglichkeit des Dachs in Form einer Dachterrasse vorgesehen ist.

Weitere Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhen sind nicht zulässig und zur Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht erforderlich.

Für die Arkaden wird eine mindestens einzuhaltende lichte Höhe von 13,80 m üNN und eine maximale Höhe von 15 m üNN festgesetzt (dies entspricht einer Arkadenhöhe über Straßenniveau zwischen 3,80 m und 5 m). Durch die Festsetzung der Mindesthöhe wird erreicht, dass die Arkaden eine offene und einladende, keinesfalls jedoch eine beengende Wirkung entfalten. Durch die Festsetzung einer maximalen Höhe wird der gestalterischen Konzeption einer eingeschossigen Arkade Rechnung getragen.

Im Bereich der Arkaden wird zudem eine mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht die angestrebte grundbuchliche Sicherung der Fläche, sodass sichergestellt werden kann, dass der Bereich unter den Arkaden weiterhin öffentlich zugänglich bleibt und ein Zugang zur Weser für die Öffentlichkeit an dieser Stelle gewährleistet ist. Die Fußgängerinnen/Fußgänger werden über den Arkadengang in Richtung Weser geleitet.

Im Zusammenspiel der ausgewiesenen überbaubaren Fläche, der festgesetzten Grundflächenzahl und der als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird die in § 17 Absatz 1 BauNVO für Kerngebiete definierte Obergrenze der Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0 überschritten. Die GFZ liegt ungefähr bei 7,0. Diese Überschreitung ist aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt. Der Zuschnitt des Baugrundstücks erfordert dessen nahezu vollständige Überbauung, da anderenfalls weder die städtebauliche Zielsetzung zur Ausbildung des Brückenkopfs noch die erforderliche Baumasse zur Bündelung der Unternehmensstandorte in einem Neubau mit funktionaler und wirtschaftlicher Grundrissorganisation erreicht werden könnte. Zudem ist die Ausbildung eines Gebäudekörpers erforderlich, der im Nordwesten des Plangebiets zwecks Vermeidung von städtebaulichen Strukturbrüchen in seiner Höhenentwicklung harmonisch an die bestehende Bestandsbebauung anschließt und im Südosten des Plangebiets entsprechend der Lage am Brückenkopf bzw. im Eingangsbereich zur Altstadt einen städtebaulichen Akzent setzt. Hinsichtlich der Baumassenzahl (BMZ) macht § 17 BauNVO keine Vorgaben für Kerngebiete.

Trotz der hohen baulichen Ausnutzung des Baugrundstücks entsteht im Umfeld des Plangebiets nicht der Eindruck einer unverträglich hohen baulichen Verdichtung, denn das Plangebiet schließt nur in eine Himmelsrichtung unmittelbar an eine vorhandene Bebauung an. In Richtung Südwesten und Südosten hingegen grenzen mit der Weser und der Verkehrskreuzung nicht bebaubare Flächen an das Plangebiet an. Die Weser mit ihrer Uferpromenade bildet hier zudem einen Freiraum, der zugunsten des Baugrundstückes wirkt. In Richtung Nordosten schließt sich zunächst die sehr breite Martinistraße an, die nördlich durch eine Bebauung gefasst wird.

Aufgrund der großzügigen Ausgestaltung der Martinistraße werden auch die Abstandsflächen zur gegenüberliegenden Bebauung sicher eingehalten. Der Abstand von der Gebäudekante des Neubaus bis zur Straßenmitte beträgt ca. 20 m. Bei einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 41 m über Straßenniveau ergibt sich ein Abstandsmaß von 16,4 m (0,4 H). Es ist zwar davon auszugehen, dass sich die Belichtungs- und Besonnungssituation gegenüber dem Bestand verschlechtert. Da es sich aber um eine hoch zentrale Lage handelt, ist eine Verdichtung gegenüber dem Bestand (Platzfläche) dennoch verträglich. Aufgrund der eingehaltenen Abstandsflächen kann zudem für die gegenüberliegende Bebauung weiterhin von einer für innerstädtische Verhältnisse ausreichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung ausgegangen werden.

Der Standort ist verkehrlich sehr gut erschlossen, insbesondere durch den ÖPNV, sodass die Unternehmenskonzentration und die damit verbundenen Festsetzungen an diesem zudem historisch begründeten Standort sinnvoll und städtebaulich angestrebt ist. Für die im Umfeld des Plangebiets befindliche schutzbedürftige Wohnnutzung sind infolge des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung keine ungesunden Wohnverhältnisse, z. B. im Hinblick auf eine wesentliche Zunahme der Lärmbelastung, zu erwarten (vergleiche Punkt D] Umweltbelange). Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind ebenfalls nicht zu erwarten. Sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

#### 5. Flächen für Tiefgaragen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Tiefgaragen innerhalb des Kerngebiets auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind (siehe textliche Festsetzung Nr. 6). Dadurch wird gesichert, dass die bestehende Tiefgarage, die teilweise außerhalb der Baugrenzen verläuft, zulässig bleibt und weiterhin genutzt werden kann.

#### 6. Energie und Klimaschutz

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 zu berücksichtigen. Die Pläne sollen auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz entwickelt werden (§ 1 Abs. 5 BauGB). Um hierfür die baulichen und technischen Voraussetzungen zu schaffen, bestimmt die textliche Festsetzung Nr. 5, dass die tragenden Konstruktionen von Dachflächen überwiegend so auszubilden sind, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen auch nachträglich möglich ist.

Der mittlere Baukörper mit maximal drei Geschossen wird von der Festsetzung ausgenommen, da zum einen von einer überwiegenden Verschattung durch den südöstlich angrenzenden Baukörper mit maximal elf Geschossen ausgegangen werden muss und darüber hinaus eine Zugänglichkeit des Dachs des mittleren Gebäudekörpers in Form einer Dachterrasse vorgesehen ist.

Darüber hinaus ist beabsichtigt, das Gebäude mit einer Betonkerntemperierung auszustatten und dadurch zu einer sparsamen und effizienten Energienutzung beizutragen. Näheres hierzu wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Im Plangebiet sind grundsätzlich die hydrogeologischen Möglichkeiten zur Anlage geothermischer Installationen für die Gebäudebeheizung und -kühlung gegeben.

#### 7. Kennzeichnung von Leitungen

Im Plangebiet verlaufen verschiedene Strom-, Wasser- und Gasleitungen unterschiedlicher Kategorie. Die Leitungen befinden sich derzeit überwiegend in der öffentlichen Verkehrsfläche. In den Bereichen, in denen durch die Bebauungsaufstellung Leitungen durch das zukünftige Kerngebiet verlaufen und durch das Gebäude überbaut werden würden, müssen die Leitungen verlegt werden.

Die Vorhabenträgerin bzw. ein von ihm eingesetzter Dienstleister koordiniert die Verlegung der Leitungen, damit die Verlegung ordnungsgemäß erfolgt und die freie Zugänglichkeit für die Versorgungsträger weiterhin hinreichend gesichert ist. Im Infrastrukturvertrag wird die Kostenübernahme der Leitungsverlegungen durch die Vorhabenträgerin geregelt. Eine darüber hinaus gehende Regelung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

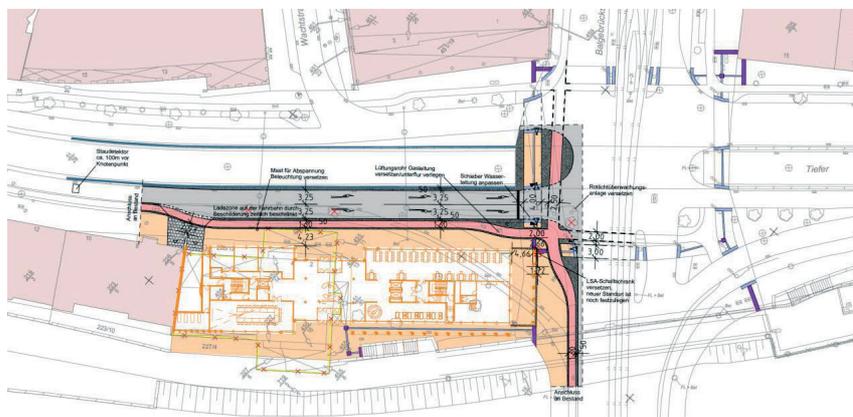
Im Plangebiet befinden sich weiterhin ein Mischwasserkanal und ein Regenwasserkanal. Der Regenwasserkanal wird von dem zukünftigen Gebäude überbaut. Der Mischwasserkanal verläuft außerhalb des Baufensters und ist für die Entwässerung innerhalb des Plangebiets nicht mehr erforderlich. Der Mischwasserkanal wird im Rahmen der Straßenbaumaßnahme teilweise rückgebaut. Über einen neuen Kanalabschnitt wird dann an den nächsten Übergabepunkt des öffentlichen Mischwasserkanals angeschlossen.

sen. Der Regenwasserkanal verläuft in größerer Tiefe und kann durch das Gebäude überbaut werden. Im Rahmen der Baumaßnahme ist jedoch der Zustand des Regenwasserkanals zu überprüfen, um gegebenenfalls vor der Überbauung Ertüchtigungsmaßnahmen ergreifen zu können. Näheres hierzu wird im Infrastrukturvertrag geregelt. Die Lage des Regenwasserkanals, der im südöstlichen Plangebiet von der Martinistraße in Richtung Weser führt, wird in der Planzeichnung gekennzeichnet. Eine planungsrechtliche Sicherung über ein Leitungsrecht ist nicht erforderlich, da eine Sicherung bereits im Rahmen des Grundstückskaufs über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit erfolgt.

## 8. Erschließung/Verkehr

Die angrenzenden Verkehrsflächen werden einschließlich des neuorganisierten Kreuzungsbereichs und der Weserpromenade als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die bestehende Tiefgarage mit ihrer Zufahrt zu erhalten und in den Neubau zu integrieren. Gemäß § 2 Abs. 1 der Bremischen Garagenverordnung (BremGarV) müssen zwischen einer Garage und der öffentlichen Verkehrsfläche Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein. Abweichungen können gestattet werden, wenn hinsichtlich der Sicht auf die öffentliche Verkehrsfläche keine Bedenken bestehen. Da die bestehende Tiefgaragenzufahrt hier unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzt, kann ein Abstand von 3 m nicht eingehalten werden. Um dennoch die Sicherheit des Verkehrs weiterhin gewährleisten zu können, wird der Bereich zwischen Tiefgaragenzufahrt einschließlich des Bereichs der westlich angrenzenden privaten Garagenzufahrt und dem Radweg gesondert gekennzeichnet. Die passierenden Fußgängerinnen/Fußgänger und der ein- und ausfahrende Tiefgaragenverkehr werden so auf die besondere Situation und die erforderliche gegenseitige Rücksichtnahme aufmerksam gemacht. Der Gehweg ist im Bereich der Zufahrt zudem zwischen 4 m und 5 m breit, sodass der aus der Tiefgarage ausfahrende Verkehr sich nach Verlassen des Rampenbereichs zunächst orientieren kann, um auf passierende Fußgängerinnen/Fußgänger Rücksicht zu nehmen. Die konkrete Ausführung des Ein- und Ausfahrtbereichs wird im Infrastrukturvertrag geregelt.



Lageplan Umbau Kreuzungsbereich Martinistraße/Wilhelm-Kaisen-Brücke

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept wird die platzartige Vorfläche des bestehenden Bürogebäudes sowie die freie Rechtsabbiegespur der Martinistraße in Richtung Neustadt im nordöstlichen Bereich des Plangebiets überbaut. Die Umgestaltung des Kreuzungsbereichs Wilhelm-Kaisen-Brücke/Altstadtbrückenkopf sieht vor, die Rechtsabbiegespur zukünftig neben der Linksabbiegespur anzuordnen und über den Hauptknotenpunkt zu führen, sodass neben der baulichen Veränderung auch eine Anpassung der vorhandenen Steuerung der Lichtsignalanlage erforderlich ist.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde ein Gutachten (Untersuchung Umbau LSA „Wilhelm-Kaisen-Brücke/Altstadtbrückenkopf“, Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Bremen, August/September 2015) erstellt, das die Leistungsfähigkeit und die Verkehrsqualität der geplanten

Anpassung der Verkehrsanlagen und die der Lichtsignalanlage im Bereich des vorhandenen Knotenpunkts Wilhelm-Kaisen-Brücke/Altstadtbrückenkopf untersucht. Hierbei sind neben dem motorisierten Individualverkehr (MIV) auch die Verkehre der öffentlichen Verkehrsmittel (Straßenbahn und Bus) sowie die Fahrradverkehre berücksichtigt worden. Über die Leistungsfähigkeitsberechnung gemäß dem Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehren (HBS) hinaus wurde eine Verkehrssimulation durchgeführt.

Die Verkehrssimulation kommt zu dem Ergebnis, dass die erforderlichen Anpassungen insgesamt zu einer geringfügigen Verschlechterung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts führen. Die Veränderungen sind aus verkehrstechnischer Sicht jedoch vertretbar. Die durchschnittlichen Wartezeiten erhöhen sich gegenüber dem Bestand nur um weniger als fünf Sekunden. Die Rechtsabbiegespur wird durch eine zeitlich beschränkte Ladezone verlängert, um den Verkehrsablauf in den Spitzenzeiten zu verbessern. Zusätzlich wird eine Staudetektion in der Zufahrt zum Rechtsabbieger der Martinistraße in das Konzept integriert, um einen eventuellen Rückstau über die Abbiegespuren hinaus zu vermeiden.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass durch den Umbau des Knotenpunkts Auswirkungen auf den MIV, den ÖPNV und den Radverkehr erkennbar, jedoch durch die Anpassungen der Signalsteuerung und die ergänzenden Maßnahmen (Staudetektion, temporäre Ladezone) nicht gravierend sind. Die Kreuzung bleibt auch nach dem Umbau hinreichend leistungsfähig.

#### **D) Umweltbelange**

Nach § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20 000 m<sup>2</sup> beträgt. Das ist bei diesem Bebauungsplan der Fall. Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt etwa 1 500 m<sup>2</sup>.

Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Schutzgebiete (Natura 2000) beeinträchtigt werden, bestehen angesichts der Innenstadtlage des Plangebiets nicht. Ebenfalls wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 99 nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die Voraussetzung für die Durchführung des Planverfahrens auf Grundlage des § 13a BauGB liegen somit vollständig vor. Von einer förmlichen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen. Die Eingriffsregelung ist nicht anzuwenden.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sowie die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planung ergeben könnten, sind gleichwohl mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern zu betrachten und zu bewerten: Relevante Veränderungen in den Umweltauswirkungen ergeben sich durch die Planänderung jedoch nicht. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange sind durch die Planung nicht nachteilig betroffen.

Das Plangebiet ist vollständig anthropogen überformt und, abgesehen von wenigen Baumstandorten, auch vollständig versiegelt. Infolge der Planung wird sich die Umweltsituation im Plangebiet daher nicht wesentlich verändern.

Es ist davon auszugehen, dass auf der platzartig angelegten Vorfläche zukünftig vier Bäume entfallen werden, der hohe Versiegelungsgrad bleibt erhalten. Auch die beiden Straßenbäume in der Martinistraße können aufgrund der Neuordnung des Kreuzungsbereichs nicht erhalten werden. Für die entfallenden Bäume ist Ersatz zu schaffen. Hierzu wird eine Regelung im Durchführungsvertrag getroffen.

Die erforderlichen Pflichtstellplätze gemäß Stellplatzortsgesetz werden nur anteilig hergestellt. Hinsichtlich des nicht hergestellten Anteils wird die Stellplatzverpflichtung gemäß § 9 Stellplatzortsgesetz ausgesetzt. Im Durchführungsvertrag wird eine Regelung zum Mobilitätskonzept getroffen, das dann Bestandteil

des Baugenehmigungsverfahrens wird. Daher ist nicht von einer maßgeblichen Zunahme des Verkehrs auszugehen. Das Mobilitätskonzept sieht vor, dass die Mitarbeiter auch weiterhin ein Jobticket erhalten. Der überwiegende Teil der Beschäftigten nutzt bereits jetzt die sehr gute ÖPNV-Anbindung des Standorts. Somit kann davon ausgegangen werden, dass dieses Angebot auch weiterhin genutzt wird.

In diesem Zusammenhang kann von einer nur minimalen Zunahme von Lärmemissionen und Luftschadstoffen ausgegangen werden. Während der Abriss- und der Neubauphase ist vorübergehend mit Emissionen (Lärm und Staub) zu rechnen.

Im Zuge der Planung muss der Kreuzungsbereich Martinistraße/Wilhelm-Kaisen-Brücke umgestaltet werden. Im Rahmen der Ausführungsplanung des Straßenumbaus ist somit zu prüfen, ob für die nachbarschaftliche Bebauung ein Anspruch auf passive Lärmschutzmaßnahmen besteht. Ein Lärmgutachten (schalltechnische Untersuchung gemäß 16. BImSchV, vorhabenbezogener Bebauungsplan 99 in Bremen, Neubau Rechtsabbieger Martinistraße, Lärmkontor GmbH, 24. Juni 2016, ergänzt am 2. August 2016) hat bereits ergeben, dass für einige direkt an das Vorhaben angrenzende Immissionsorte voraussichtlich dem Grund nach Anspruch auf Lärmvorsorge besteht. Dieser Anspruch besteht nur, sofern an den relevanten Immissionsorten eine wesentliche Änderung und gleichzeitig eine Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV vorliegt. Eine Änderung ist wesentlich, wenn eine Erhöhung der Beurteilungspegel um mindestens 3 dB(A) vorliegt, eine Erhöhung auf mindestens 70 dB(A) am Tag oder mindestens 60 dB(A) in der Nacht erfolgt oder die Beurteilungspegel von bereits mindestens 70 dB(A) am Tag und mindestens 60 dB(A) in der Nacht weiter erhöht werden.

Für alle Immissionsorte erfolgt eine geschossweise Betrachtung. Für alle betroffenen Immissionsorte gilt, dass die Beurteilungspegel sich gegenüber der jetzigen Situation um 1 dB(A) bis maximal 3 dB(A) (nur an einem Immissionsort in einem Geschoss) erhöhen.

Die voraussichtliche wesentliche Änderung wird an allen betroffenen Immissionsorten dadurch ausgelöst, dass die bereits vorhandenen hohen Beurteilungspegel von bereits mindestens 70 dB(A) am Tag und mindestens 60 dB(A) in der Nacht geringfügig erhöht werden (Martinistraße 1 [MTS 001], Martinistraße 3 [MTS 003], Martinistraße 8 [MTS 008] und Martinistraße 13 [MTS 013]). Lediglich am Immissionsort MTS 003 wird in drei Geschossen die wesentliche Änderung durch eine geringfügige Erhöhung der Beurteilungswerte auf erstmals 60 dB(A) in der Nacht erreicht. Bei den jeweiligen Pegelerhöhungen wurden neben dem baulichen Eingriff in den Straßenraum auch Reflexionseffekte des geplanten Gebäudes berücksichtigt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der mögliche Anspruch auf Lärmvorsorge dem Grund nach überwiegend durch geringfügige Erhöhungen der bereits im Bestand hohen Beurteilungspegel ausgelöst wird. Eine Überprüfung, ob dieser Anspruch tatsächlich besteht, kann erst im weiteren Verfahren erfolgen unter der Voraussetzung, dass Anträge der Eigentümer gestellt werden. In diesem Fall wird dann zunächst ermittelt, ob an den Immissionsorten, an denen voraussichtlich dem Grund nach Anspruch auf Lärmvorsorge besteht, der Anspruch dem Grund nach tatsächlich besteht. Sofern der Anspruch dem Grund nach besteht, wird überprüft, ob schutzbedürftige Räume zur Martinistraße orientiert sind. Ist dies der Fall, ist weiterhin zu prüfen, ob bereits Maßnahmen zum passiven Schallschutz an den betroffenen Fassaden eingerichtet wurden. Sofern schutzbedürftige Räume betroffen sind und bisher kein passiver Lärmschutz besteht, ist dieser gemäß der im weiteren Verfahren zu ermittelnden Anforderungen vorzusehen.

Regelungen zur Kostenübernahme für die Ermittlung eines Anspruchs und eventuelle Schallschutzmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Auf das Plangebiet selbst wirken von außen Verkehrslärmbelastungen und Luftschadstoffe aufgrund der umliegenden Straßen ein. Für die planungsrechtlich zulässige Nutzung sind diese als nicht erheblich einzuschätzen. Durch die Umsetzung des Vorhabens wird es zudem zu einer Veränderung der Stadtsilhouette kommen. Im Rahmen eines Gestaltungsgremiums wurde die städtebauliche Figur und Gestaltung des Gebäudes, bezogen auf die stadträumliche Wirkung zur

Altstadt und entlang der Weser, weiterentwickelt, um die Stadtsilhouette und Eingangssituation in die Altstadt positiv zu prägen und das Stadtbild aufzuwerten. Zu einer Beeinträchtigung des Stadtbilds kommt es durch die Planung daher nicht.

#### Boden

Aus historischen Bohrungen geht hervor, dass im gesamten Plangebiet unterschiedlich mächtige Auffüllungen vorliegen, in denen Bauschuttreste vorkommen. Darunter stehen überwiegend Weichschichten (Dünensande, Schluffe und Tone) an, sodass der Untergrund als sehr setzungsempfindlich eingestuft wird, aufgrund der langen Lagerungsdauer und der Mächtigkeit der Sande jedoch als verhältnismäßig gut konsolidiert angenommen werden kann.

Die Bodenverhältnisse werden bei der Gebäudeplanung, und insbesondere bei der Gründung, berücksichtigt. Hinsichtlich möglicher Auffüllungen mit belastetem Material sind keine Auswirkungen zu erwarten, da beabsichtigt ist, die bestehende Tiefgarage zu erhalten und zu erweitern. Sofern sich zu einem späteren Zeitpunkt herausstellen sollte, dass die Tiefgarage nicht erhalten werden kann, wird sie an gleicher Stelle durch eine neue Tiefgarage ersetzt. Dies ist über die Anlage (D 2.) zum Durchführungsvertrag gesichert. Das Plangebiet bleibt somit vollständig versiegelt, sodass keine Auswirkungen auf den Menschen durch eventuelle Bodenverunreinigungen zu erwarten sind.

#### Oberflächenwasser

Eine Versickerung von Niederschlagswasser von Dächern und Flächen ist im Planungsgebiet grundsätzlich möglich. Die dort anstehenden oberflächennahen Sande sind von der Durchlässigkeit (ca.  $10^{-4}$  bis  $10^{-5}$  m/s) und von ihrer Mächtigkeit grundsätzlich gut für die Versickerung geeignet. Da das Grundstück vollständig versiegelt wird, erfolgt die Ableitung des Oberflächenwassers jedoch über den vorhandenen Anschluss an die Regenwasserkanalisation. Da das Grundstück auch derzeit nahezu vollständig versiegelt ist, ist nicht von einer Erhöhung der Regenwassermengen auszugehen, sodass keine Überprüfung der Kapazitäten erforderlich wird.

#### Sonstiges

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

#### Hochwasserschutz

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze verläuft die Landesschutzdeichlinie bzw. Hochwasserschutzlinie. Die festgelegte Hochwasserschutzmarke liegt bei 7,70 m üNN. Der Fußboden des geplanten Erdgeschosses liegt auf einer Höhe von 10 m üNN. Die Be- und Entlüftung der Tiefgarage muss zukünftig neu geregelt werden, da die Lüftungsschächte sich unterhalb der festgelegten Hochwasserschutzmarke befinden. Näheres hierzu wird im Infrastrukturvertrag geregelt.

### E) **Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung**

#### 1. **Finanzielle Auswirkungen**

Durch notariellen Kaufvertrag vom 10. Mai 2016 hat die Vorhabenträgerin die Flächen des Kerngebiets zwischen Martinistraße, Weser und Wilhelm-Kaisen-Brücke erworben. Der Kaufvertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung des Inkrafttretens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 99.

Die Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten für die im Zusammenhang mit dem Vorhaben stehenden erforderlichen Umbauten im Kreuzungsbereich.

Das gilt für die Kosten der Leitungsverlegungen uneingeschränkt. Für den sonstigen Straßenumbau, zu dem auch eine barrierefreie Umgestaltung gehört, wurde mit der Vorhabenträgerin vereinbart, dass bei Überschreitung einer angenommenen Obergrenze, die auf der detaillierten Kostenberechnung zuzüglich einer Marge für Unwägbarkeiten beruht, mit der Stadt über einen möglichen Kostenbeitrag verhandelt wird. Aus Sicht des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr ist das Risiko einer Kostenbeteiligung

der Stadt letztlich gering, da zugleich vereinbart wurde, dass mögliche Beiträge der Leitungsträger für die Erneuerung älterer Leitungen im Kreuzungsbereich, soweit sie dazu nach den Konzessionsverträgen verpflichtet sind, auf eine mögliche Kostenbeteiligung der Stadt aus dem Straßenumbau angerechnet werden.

Die Kosten für die Suche von Kampfmitteln werden von der Vorhabenträgerin getragen.

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

## 2. Genderprüfung

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 99 sind keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen deutlich geworden. Das Plangebiet wird für Frauen und Männer ein gleichermaßen attraktiver Arbeitsraum sein. Auch die Angebote und Funktionen des öffentlichen Raums richten sich gleichermaßen an Frauen und Männer. Die Barrierefreiheit wird im Zuge des Kreuzungsumbaus verbessert. Aspekte des Gender Mainstreaming werden somit durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 99 erfüllt.





**LEGENDE**

	3D-Modell		2D-Plan
	3D-Modell mit Änderungen		2D-Plan mit Änderungen
	3D-Modell mit Änderungen (MPP)		2D-Plan mit Änderungen (MPP)
	3D-Modell mit Änderungen (MPP) (MPP)		2D-Plan mit Änderungen (MPP) (MPP)

**ALGEMEINE ANMERKUNGEN**

1. Die Planunterlagen sind als PDF-Datei zu betrachten. Die Planunterlagen sind als PDF-Datei zu betrachten. Die Planunterlagen sind als PDF-Datei zu betrachten.

2. Die Planunterlagen sind als PDF-Datei zu betrachten. Die Planunterlagen sind als PDF-Datei zu betrachten. Die Planunterlagen sind als PDF-Datei zu betrachten.

3. Die Planunterlagen sind als PDF-Datei zu betrachten. Die Planunterlagen sind als PDF-Datei zu betrachten. Die Planunterlagen sind als PDF-Datei zu betrachten.

4. Die Planunterlagen sind als PDF-Datei zu betrachten. Die Planunterlagen sind als PDF-Datei zu betrachten. Die Planunterlagen sind als PDF-Datei zu betrachten.

5. Die Planunterlagen sind als PDF-Datei zu betrachten. Die Planunterlagen sind als PDF-Datei zu betrachten. Die Planunterlagen sind als PDF-Datei zu betrachten.

6. Die Planunterlagen sind als PDF-Datei zu betrachten. Die Planunterlagen sind als PDF-Datei zu betrachten. Die Planunterlagen sind als PDF-Datei zu betrachten.

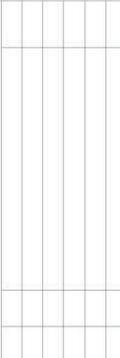
7. Die Planunterlagen sind als PDF-Datei zu betrachten. Die Planunterlagen sind als PDF-Datei zu betrachten. Die Planunterlagen sind als PDF-Datei zu betrachten.

8. Die Planunterlagen sind als PDF-Datei zu betrachten. Die Planunterlagen sind als PDF-Datei zu betrachten. Die Planunterlagen sind als PDF-Datei zu betrachten.

9. Die Planunterlagen sind als PDF-Datei zu betrachten. Die Planunterlagen sind als PDF-Datei zu betrachten. Die Planunterlagen sind als PDF-Datei zu betrachten.

10. Die Planunterlagen sind als PDF-Datei zu betrachten. Die Planunterlagen sind als PDF-Datei zu betrachten. Die Planunterlagen sind als PDF-Datei zu betrachten.

Index	Datum	Änderungen	Signatur
Plannummer	287-4-AR-PL-GR-3.0G-000	Projektnummer	287/143
Index			00-F



Flur / Flurstücke  
Gemarkung Altstadt 4 / Flur 4 / Flurstück

Projekt  
**August-Kühne-Haus Bremen**

Bauherr  
**Kühne + Niede (AG & Co.) KG**  
Wilhelm-Alexander-Brücke 1  
28195 Bremen  
Tel.: +49 421 900 50  
Fax: +49 421 900 51 504

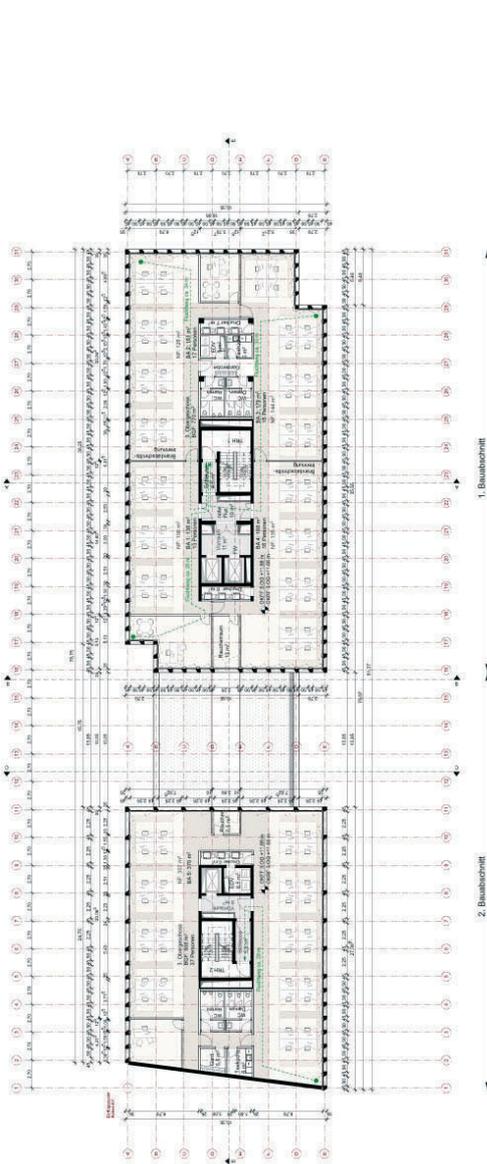
Architekt  
**MPP Holding Plan + Projekt GmbH**  
Auguststraße 14  
28195 Bremen  
Tel.: +49 421 900 507-0  
Fax: +49 421 900 507-1  
www.mpp.de

Geschäftsbüro  
**MPP Holding Plan + Projekt GmbH**  
Auguststraße 14  
28195 Bremen  
Tel.: +49 421 900 507-0  
Fax: +49 421 900 507-1  
www.mpp.de

Phase  
Gesamtingenieurplanung LP 4

Planzeichnung  
**Grundriss 3. Obergeschoss**

Maßstab	1 : 200	Format	DIN A1 (594 x 841 mm)
Datum	09.12.2015	Signatur	MZ
Plannummer	<b>287-4-AR-PL-GR-3.0G-000</b>		
Index	00-F		



1. Bauabschnitt

2. Bauabschnitt









