

Mitteilung des Senats vom 3. März 2026

Bebauungsplan 2519 B „Kellogg“ für ein Gebiet in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt zwischen Auf der Muggenburg, ehemaliges Produktionsgebäude Kellogg und der Weser auf dem ehemaligen Kellogg-Areal sowie Teilbereiche der Straßen Auf der Muggenburg, Hoerneckestraße und Stephanikirchenweide (Teilfläche B)

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2519 B (Bearbeitungsstand: 5. Januar 2026) vorgelegt.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat hierzu am 12. Februar 2026 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 **Bebauungsplan 2519 B „Kellogg“ für ein Gebiet in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt zwischen Auf der Muggenburg, ehemaliges Produktionsgebäude Kellogg und der Weser auf dem ehemaligen Kellogg-Areal sowie Teilbereiche der Straßen Auf der Muggenburg, Hoerneckestraße und Stephanikirchenweide (Teilfläche B)** zu beschließen.

Bericht der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung zum Bebauungsplan 2519 B „Kellogg“ für ein Gebiet in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt zwischen Auf der Muggenburg, ehemaliges Produktionsgebäude Kellogg und der Weser auf dem ehemaligen Kellogg-Areal sowie Teilbereiche der Straßen Auf der Muggenburg, Hoerneckestraße und Stephanikirchenweide (Teilfläche B) (Bearbeitungsstand: 5. Januar 2026)

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung legt den Bebauungsplan 2519 B und die entsprechende Begründung mit Umweltbericht vor.

A. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die seinerzeit zuständige städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat in ihrer Sitzung am 2. Mai 2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 2519 für eine größere Fläche des ehemaligen Werksgeländes der Firma Kellogg gefasst. Dieser Planaufstellungsbeschluss wurde am 10. Mai 2019 amtlich bekanntgegeben. Der vorliegende Teilbereich B knüpft nun direkt östlich an den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan 2519, Teilbereich A, an beziehungsweise überplant ihn in Teilbereichen. Für den westlich an den Teilbereich B angrenzenden Bereich wird zudem ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (VE 169) separat jedoch im engen zeitlichen Zusammenhang aufgestellt.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 14. August 2025 beschlossen, dass der dem Planaufstellungsbeschluss vom 2. Mai 2019 zum Bebauungsplan 2519 zugrundeliegende Geltungsbereich entsprechend des Geltungsbereichs des Planentwurfs zum Bebauungsplan 2519 B angepasst wird. Dieser Beschluss wurde am 20. August 2025 amtlich bekannt gemacht.

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

Zum Bebauungsplan 2519 B ist am 12. Dezember 2024 im Ortsamt West eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 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 Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 2519 B ist mit den von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die frühzeitige Beteiligung nach § 4 Absatz 1 BauGB vom 1. Oktober 2024 bis zum 6. November 2024 durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

4. Veröffentlichung im Internet 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 14. August 2025 die Veröffentlichung der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans 2519 B (Bearbeitungsstand: 30. Juni 2025) 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 27. August 2025 bis zum 29. September 2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich wurden diese Unterlagen im gleichen Zeitraum bei der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung digital 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 Bebauungsplan 2519 B 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

5.1 Stellungnahme des Beirats Walle

Der Beirat Walle hat über das Ortsamt West am 24. September 2025 die folgende Stellungnahme zum Bebauungsplan 2519 B (Bearbeitungsstand: 30. Juni 2025) abgegeben:

„Der Beirat Walle nimmt den Bebauungsplan zur Kenntnis. Gleichzeitig fordert er auf, die besonderen Bedürfnisse der Archive im teilweiserückzubauenden Gebäude Auf der Muggenburg 30 zu beachten. So ist zum Beispiel sicherzustellen, dass es während des Teilabriss/Umbau nicht zu Wasserschäden kommt.“

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung nimmt dazu wie folgt Stellung:

Maßnahmen zur Sicherung der Archive im Gebäude Auf der Muggenburg 30 können, sofern notwendig, im Vollzug des Plans durch den Bauherrn im Rahmen der Baustellenabwicklung veranlasst werden. Auf Ebene der Bauleitplanung können hierzu keine Regelungen getroffen werden. Der Hinweis wird dem Bauherrn zur Kenntnis gegeben.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen und den

Planentwurf sowie die Begründung aus den vorgenannten Gründen nicht zu ändern.

5.2 Stellungnahmen weiterer Behörden

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 wird 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 im Internet ist der Bebauungsplanentwurf überarbeitet und insofern wie folgt geringfügig redaktionell angepasst beziehungsweise klarstellend inhaltlich präzisiert worden:

- Aufnahme einer bedingten Festsetzung (neue Nummer 16): „In dem in der Planzeichnung festgesetzten Bereich mit bedingter Festsetzung sind Änderungen und Nutzungsänderungen an der Bestandsbebauung nur zulässig, sofern es sich nicht um einen Neubau handelt.“
- Festsetzung eines Bereiches der überbaubaren Grundstücksflächen für Terrassen, in denen eine Bebauung nur ausnahmsweise zulässig ist, wenn diese mit den Belangen des Hochwasserschutzes vereinbar ist.
- Aufnahme eines informatorischen Hinweises zum „Deichverteidigungsweg“ zur besseren Verständlichkeit der Wegeführung.
- Aufnahme der nachrichtlichen Übernahme zum Hochwasserschutz, dass im Bereich der Ankerlage der

Hochwasserschutzanlage Tiefgründungen neu zu errichtender Gebäude unzulässig sind.

Der Bebauungsplanentwurf (Bearbeitungsstand: 5. Januar 2026) enthält die vorgenannten Anpassungen und Ergänzungen. Im Übrigen wurde der Planentwurf redaktionell überarbeitet.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, dem geringfügigen 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: 5. Januar 2026) enthält folgende Anpassungen und Ergänzungen:

Kapitel C. 3. Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen:

Das Kapitel wird um folgende Ausführungen ergänzt:

- „Straßenseitig im Bereich der Straße Auf der Muggenburg ist zur Umsetzung der Erschließungsplanung voraussichtlich ein Teilabriss des Gebäudes im MU 1 notwendig. Daher ist die nordöstliche Gebäudeecke nicht von den überbaubaren Grundstücksflächen umfasst. Näheres zum Vorgehen und zur Finanzierung regelt der abzuschließende städtebauliche Vertrag.“
- „Im MU 2 wird in einem Abstand bis zu 10 m bis zur Hochwasserschutzwand ein Bereich mit einer bedingten Festsetzung nach § 9 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 Variante 1 BauGB („bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig“) festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird geregelt, dass Änderungen und Nutzungsänderungen an der Bestandsbebauung nur zulässig sind, sofern es sich nicht um einen Neubau in diesem Bereich handelt. An der Bestandsbebauung können Änderungen, wie beispielsweise notwendige Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten sowie Nutzungsänderungen, vorgenommen werden. Beim Rückbau ist jedoch eine Neuerrichtung von Gebäuden in diesem Bereich ausgeschlossen. Dieses begründet sich damit, dass seitens der Hochwasserschutzbehörde für mögliche künftige Ertüchtigungsmaßnahmen an der Hochwasserschutzwand Platzbedarfe für notwendig erachtet werden. Insofern könnte

eine in diesem Bereich notwendige wasserrechtliche Befreiung vom Errichtungsverbot gemäß § 76 Absatz 2 Bremisches Wassergesetz für eine neue Bebauung nicht in Aussicht gestellt werden. Somit wird für diesen Bereich auch für die Zukunft ein vollzugsfähiger Bebauungsplan sichergestellt. Die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Befreiung vom Errichtungsverbot gemäß § 76 Absatz 2 Bremisches Wassergesetz in einem Bereich von bis zu 20 m Entfernung zur Hochwasserschutzanlage bleibt von dieser Festsetzung unberührt.

Vor dem gleichen Hintergrund wird auch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche für Terrassen in MU 3 unterteilt. In dem Teilbereich, der in einer Entfernung von bis zu 10 m bis zur Hochwasserschutzwand liegt, ist eine Bebauung nur ausnahmsweise mit Terrassen zulässig, wenn diese mit den Belangen des Hochwasserschutzes vereinbar ist. Dieses begründet sich ebenfalls damit, dass seitens der Hochwasserschutzbehörde für mögliche künftige Ertüchtigungsmaßnahmen Platzbedarfe für notwendig erachtet werden. Vor diesem Hintergrund wurde die erteilte wasserrechtliche Befreiung vom Errichtungsverbot gemäß § 76 Absatz 2 Bremisches Wassergesetz hier auch nur widerruflich erteilt. Die Festsetzung trägt diesem Umstand Rechnung. Die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Befreiung vom Errichtungsverbot gemäß § 76 Absatz 2 Bremisches Wassergesetz in einem Bereich von bis zu 20 m Entfernung zur Hochwasserschutzanlage bleibt auch in diesem Zusammenhang von dieser Festsetzung unberührt.“

Kapitel C. 10. Altlasten/Kennzeichnung, C. 12. Nachrichtliche Übernahmen und C. 13. Hinweise

In der Begründung wurden Ergänzungen zu den nachrichtlichen Übernahmen zum Hochwasserschutz sowie zu Hinweisen zu Archäologie, Luftfahrt und Bodenschutz vorgenommen.

Kapitel D. 2. a. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, hier: Bäume

Klarstellend wurde redaktionell das Datum des Inkrafttretens der Baumschutzverordnung vom 17. Juni 2025 (BremGBL 2025, Seite 584, 627) eingefügt und unter Hinweis auf die Übergangsvorschrift erläutert, dass sich der Schutzstatus von Bestandsbäumen im Plangebiet nach diesem „neuen“ Schutzregime richtet.

Kapitel D. 2. b. Naturschutzrechtliche Festsetzungen und landschaftsplanerische Zielsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Die Aussagen des Landschaftsprogramms Bremen für das Plangebiet wurden wie folgt angepasst: „Gemäß Landschaftsprogramm Bremen Plan 1 handelt es sich bei dem Gebiet um einen Bereich von allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft. Dargestellt sind die geplanten Nutzungen gemäß Flächennutzungsplan 2015. Das Plangebiet ist in diesem Zusammenhang als Industrie-, Gewerbe- und Verkehrsfläche dargestellt. Es gelten die Ziele für den Siedlungsraum gemäß Kapitel 4.4 sowie die Ziele für den Gesamttraum gemäß Kapitel 4.2. des Lapro 2015.“

Kapitel D. 2. d. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Beim Schutzgut Klima/Luft wird folgende Ergänzung aufgenommen:

„Des Weiteren wurde im Jahr 2024 eine Stadtklimaanalyse für die Stadt Bremen erarbeitet. In der Planungshinweiskarte wird das Plangebiet als ‚Klimatischer Optimierungsbereich‘ definiert. Demzufolge ist die Fläche bereits aktuell und auch in Zukunft (2050) stark wärmebelastet. Maßnahmen zur Verbesserung der bioklimatischen Situation sind hier notwendig und es besteht ein hoher Bedarf an Anpassungsmaßnahmen. Bauliche Entwicklungen sollten zu einer Verbesserung der klimatischen Situation auf der Fläche führen. Eine Verschlechterung der klimatischen Situation auf der Fläche und im direkten Umfeld sollte vermieden werden. Wie ausgeführt, wird sich die klimatische Situation im Plangebiet durch die Reduzierung von Versiegelung sowie Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in Zukunft verbessern.“

Kapitel D. 15. Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung

Es wurde folgender neuer Punkt a. Artenschutz eingefügt:

„Um auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Belange bei der Durchführung des Bebauungsplanes betroffen sein könnten, wurde für das Bestandsgebäude im MU 1 eine artenschutzrechtliche Inspizierung durchgeführt. Bei dieser wurde geprüft, ob es im Inneren des Gebäudes und auch an dessen Außenseite potenziell geeignete oder aktuell besiedelte Höhlungen, Spalten, Ritzen oder sonstige Nischen gibt, die für die maßgeblichen Arten als Lebens- oder Fortpflanzungsstätte oder anderweitig dienen könnten. Somit stehen der Planung keine unüberwindbaren artenschutzrechtliche Hindernisse entgegen.“

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 Beirates Walle hat sich in seiner Sitzung am 18. September 2025 mit dem Bebauungsplan 2519 B befasst und eine Stellungnahme abgegeben. Diesbezüglich wird auf Punkt 5.1 des Berichts der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung verwiesen.

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 um Weiterleitung über den Senat an die Stadtbürgerschaft zur Beschlussfassung des Bebauungsplans 2519 B für ein Gebiet in

Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt zwischen Auf der Muggenburg, ehemaliges Produktionsgebäude Kellogg und der Weser auf dem ehemaligen Kellogg-Areal sowie Teilbereiche der Straßen Auf der Muggenburg, Hoerneckestraße und Stephanikirchenweide (Teilfläche B) (Bearbeitungsstand: 5. Januar 2026).

Falk-Constantin Wagner
Vorsitzender

Begründung zum Bebauungsplan 2519 B

**für ein Gebiet in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt
zwischen Auf der Muggenburg, ehem.
Produktionsgebäude Kellogg und der Weser auf dem
ehemaligen Kellogg-Areal sowie Teilbereiche der
Straßen Auf der Muggenburg, Hoerneckestraße und
Stephanikirchenweide (Teilfläche B)**

(Bearbeitungsstand: 05.01.2026)

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
A. Plangebiet	5
1. Lage und Abgrenzung	5
2. Umgebung	5
3. Entwicklung und Zustand	5
4. Geltendes Planungsrecht	5
B. Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes	6
1. Planungsziele und –zwecke sowie Erforderlichkeit des Bebauungsplans	6
2. Raumordnung / Anpassung der Bauleitplanung an die Raumordnung	7
3. Verfahren	7
C. Planinhalt	7
1. Art der baulichen Nutzung	7
2. Maß der baulichen Nutzung	10
3. Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen	12
4. Erschließung und Mobilität	14
a. Öffentlicher Personennahverkehr	14
b. Motorisierter Individualverkehr, Ausbau und Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes	14
c. Öffentliche Verkehrsflächen	15
d. Private Erschließungswege	17
e. Fuß- und Radverkehr, Deichverteidigung	17
f. Geh- und Fahrrechte	18
g. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	18
h. Mobilitätskonzept	18
5. Ver- und Entsorgung	19
6. Entwässerung	19
7. Immissionsschutz	20
8. Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien und zum Klimaschutz	20
9. Freiraumraumkonzept / Grünflächen	21
10. Altlasten / Kennzeichnung	22
11. Örtliche Bauvorschriften	23
12. Nachrichtliche Übernahme	24
13. Hinweise	25
D. Umweltbericht	27

1. Ziele des Umweltschutzes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	27
2. Auswirkungen auf Natur und Landschaft (hier Biotope, Bäume, Tiere, Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a, § 1a Abs. 3 und 4 BauGB).....	28
a. Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt sind	28
b. Naturschutzrechtliche Festsetzungen und landschaftsplanerische Zielsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	30
c. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, einschließlich der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sowie Beschreibung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen 31	
d. Eingriffs- und Ausgleichsregelung	31
3. Auswirkungen auf Erholung, Stadt- und Landschaftsbild (§1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)	35
a. Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes	35
b. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, einschließlich der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sowie Beschreibung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen 35	
4. Auswirkungen auf den Menschen durch Immissionen (§1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)	35
a. Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes	35
b. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie Beschreibung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen	37
5. Auswirkungen auf den Menschen durch schwere Unfälle oder Katastrophen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c und 7j BauGB	43
a. Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes	43
b. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie Beschreibung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen	43
6. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)	43
7. Auswirkungen durch Altlasten und Abfälle (§1 Abs. 6 Nr. 7a und e BauGB) .	44
a. Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes	44
b. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie Beschreibung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen	44
8. Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie, Klimaschutz (§1 Abs. 6 Nr. 7a, f BauGB)	45

a.	Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes	45
b.	Derzeitiger Umweltzustand und Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie Beschreibung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen	45
9.	Auswirkungen durch anfallendes Abwasser und Auswirkungen auf Oberflächengewässer (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a, e und g BauGB).....	47
a.	Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes	47
b.	Derzeitiger Umweltzustand und Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie Beschreibung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen	47
10.	Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange	48
11.	Wechselwirkung zwischen den einzelnen Umweltbelangen.....	48
12.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands des Plangebiets bei Nichtdurchführung der Planung	48
13.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	49
14.	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete; Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase.....	49
15.	Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung	50
a.	Artenschutz	50
b.	Verkehrsuntersuchung	50
c.	Lärm	50
d.	Boden / Altlasten	51
16.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	51
17.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	52
E.	Finanzielle Auswirkungen.....	52
F.	Genderprüfung	53

A. Plangebiet

1. Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet ist ca. 1,7 ha groß und liegt im Stadtteil Walle, Ortsteil Überseestadt. Es grenzt an die Straße Auf der Muggenburg an.

Das Plangebiet ist vom Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 2519 umfasst. Der erste Teilbereich des Bebauungsplanes – 2519 A – östlich des vorliegenden Plangebietes ist bereits am 30.09.2022 rechtskräftig geworden. Ein weiterer Bereich des vom Planaufstellungsbeschluss des Bebauungsplans 2519 umfassten Bereichs wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan 169 weiterbearbeitet. Dieser grenzt westlich an das Plangebiet an. Nördlich angrenzend befindet sich zur Zeit der Bebauungsplan 2567 in Aufstellung, der die Verkehrsflächen für den notwendigen Knotenpunktumbau im Bereich Hoerneckestraße / Stephanikirchenweide / Hansator / Auf der Muggenburg sichern soll.

2. Umgebung

Das Plangebiet ist als Teil des ehemaligen Kellogg-Areals Teil der sogenannten Überseeinsel. Die östliche und westliche Umgebung ist geprägt von Transformationsprozessen von hafenindustriell geprägten Bereichen hin zu höherwertigen gemischt genutzten Quartieren.

3. Entwicklung und Zustand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Teilbereich des ehemaligen Kellogg-Areals – das sogenannte Kellogg-Pier - mit drei Bestandsbauten:

- Sogenanntes Gebäude 2: Dieses Gebäude liegt an der Straße Auf der Muggenburg und wird zurzeit gewerblich genutzt. In der Rahmenplanung war ein Abriss des Gebäudes geplant. Nunmehr soll das Gebäude erhalten bleiben und mit Büronutzungen umgebaut / erweitert werden.
- Silo-Gebäude: Das ehemalige Silo der Firma Kellogg an der Weser im südwestlichen Plangebiet wurde zu einem Hotel.
- Ehemalige Reishalle: Östlich neben dem Silo, ebenfalls an der Weser, wurde die sogenannte Reishalle der Firma Kellogg wieder aufgebaut. Diese beinhaltet einen Nutzungsmix aus Büro, Gastronomie und Lebensmitteleinzelhandel.

Westlich dieser Bestandsgebäude wurde als Teil der Energieversorgung des Kellogg-Piers sowie des östlich angrenzenden Bereichs Stephanitor im Bebauungsplan 2519 A ein Eisspeicher realisiert. Die Erschließungssituation ist noch von Provisorien gekennzeichnet.

Das gesamte Plangebiet ist überwiegend versiegelt. In Teilen wurden entsprechend der in der Projektentwicklung abgestimmten Freiraumplanung zu bepflanzende Bereiche angelegt.

4. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen (FNP) stellt für das Plangebiet Gemischte Bauflächen dar. Zur Umsetzung der Rahmenplanung Überseeinsel wurden im Rahmen der 23. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits große Teile der Überseeinsel entsprechend dargestellt. Entlang der Weser ist zudem eine geplante Grünverbindung dargestellt. Der Bebauungsplan 2519 B ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für das Plangebiet gilt der Staffel- und Gewerbeplan 0045 aus dem Jahr 1921, der auch nach Maßgabe des § 233 Abs. 3 BauGB wirksam übergeleitet worden war. Dieser gut 100 Jahre alte Plan setzt für das Plangebiet überwiegend Gewerbeklasse I und Baustaffel 6 fest. Nach der ständigen Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Bremens (OVG Bremen) entsprechen die einzelnen Gewerbeklassen im Wesentlichen einer Baugebietskategorie der Baunutzungsverordnung (BauNVO), auch wenn sie nicht in jeder Hinsicht deckungsgleich sind. Teilbereiche des Plangebiets entsprechen demnach einem Industriegebiet nach § 9 BauNVO. Für kleine Bereiche im östlichen Plangebiet ist Gewerbeklasse II und Baustaffel 6 festgesetzt. Das entspricht gemäß der vorgenannten und ständigen Rechtsprechung des OVG Bremen zur Festsetzung von Gewerbeklassen in etwa einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, und die Gewerbeklasse III in etwa einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO (vergleiche zum Ganzen nur: Oberverwaltungsgericht Bremen, Urteil vom 03.05.2016 – 1 LC 100/15, Rn. 12 mwN zur st. Rspr.).

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wird ein Teilbereich des Bebauungsplanes 2519 A durch die Teilfläche B überplant, da ein im Teilgeltungsbereich an sich geplanter Abriss eines Gebäudes nicht mehr weiterverfolgt wird. Damit muss die im Teilgeltungsbereich vorgesehene Erschließung geändert werden. Dies wird durch Teilfläche B mit der hier erfolgenden Überplanung bewirkt.

B. Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Planungsziele und –zwecke sowie Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Das Plangebiet ist als Teilbereich des ehemaligen Kellogg-Areals Teil der sogenannten Überseeinsel. Für die Überseeinsel wurde in den Jahren 2018/19 eine städtebauliche Rahmenplanung erarbeitet, welche die wesentlichen Grundzüge der Entwicklung im Maßstab 1:2.000 definiert. Die zuständigen städtischen Deputationen haben die Rahmenplanung Ende 2019 beschlossen.

Der Bebauungsplan 2519, mit der Teilfläche B, umfasst den sogenannten Kellogg-Pier, der gemeinsam mit dem angrenzenden Quartier Stephanitor (Plangebiet des Bebauungsplans 2519 A, Bekanntmachung im Amtsblatt am 30.09.2022) den Auftakt für die Entwicklung der Überseeinsel bildet.

Im Bereich des Kellogg-Piers gelten die Umnutzung des Silo-Gebäudes sowie der Wiederaufbau der Reishalle als sogenannte Impuls-Projekte, die auf Grundlage des alten Planungsrechtes im Vorgriff auf den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 2519 genehmigt wurden. Gleichzeitig wurde im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vereinbart, dass die Vorhabenträgerin ein Erschließungskonzept für das Areal entwickelt.

Im Gesamtkontext der Rahmenplanung sowie des Bebauungsplangebietes 2519 A werden im Plangebiet überwiegend Urbane Gebiete festgesetzt, in dem Wohnen aufgrund der angestrebten und ausgeübten Nutzungen ausgeschlossen wird. Darüber hinaus werden die zur Erschließung des Kellogg-Piers notwendigen Verkehrsflächen festgesetzt, ergänzt um Flächen für den Fuß- und Radverkehr, für die Geh- und Fahrrechte festgesetzt werden, um eine Durchgängigkeit des Areals zu sichern. Die Promenade wird –entsprechend der Promenade im angrenzenden Bebauungsplan 2519 A - als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radfahrbereich“ festgesetzt. Weiterer zentraler

Inhalt ist die abschließende Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Sicherung eines abgestimmten Freiraumkonzeptes, insbesondere über die Festsetzung einer Privaten Grünfläche.

Mit der vorgenannten konkreten Zielsetzung dient der Bebauungsplan 2519 B zugleich der Sicherung und Weiterentwicklung des vorhandenen Gebäudebestandes sowie des Erschließungssystems für den Bereich des sogenannten Kellogg-Piers.

2. Raumordnung / Anpassung der Bauleitplanung an die Raumordnung

Die vorgesehenen Nutzungsarten der mit dem Bebauungsplan 2519 B verfolgten Überplanungen bereits beplanter Innenbereichsflächen sind mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar; das Landesraumordnungsgesetz des Landes Bremen wurde beachtet.

3. Verfahren

Da der Bebauungsplan 2519 B in einem engen räumlichen und sachlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 2519 Teilfläche A, der ebenfalls im Regelverfahren mit Umweltbericht aufgestellt worden ist, sowie dem vorhabenbezogenen Bebauungsplans 169 steht, wird der Bebauungsplan im Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB aufgestellt. Es wird eine Umweltprüfung durchgeführt.

C. Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet mit seinem Teilgeltungsbereich bzw. der Teilfläche B wird überwiegend als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a Baunutzungsverordnung festgesetzt, unterteilt in MU 1 bis MU 3. Daneben wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Energiezentrale und Sport“ für Anlagen erneuerbarer Energien sowie Sport und schließlich eine private Grünfläche festgesetzt.

Urbanes Gebiet

Ein Urbanes Gebiet entspricht den Planungszielen, ein lebendiges, städtisches Quartier mit einer Nutzungsmischung aus Hotel, Büros, Dienstleistungen und belebenden Nutzungen wie Gastronomie oder kleinen Läden sowie weiteren Nutzungen zu entwickeln. Zwar wird im Plangebiet, Teilfläche B, das Wohnen als eine im MU an sich nach § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemeine Nutzungsart auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Da der Teilgeltungsbereich B jedoch nur einen Ausschnitt des gesamten Plangebiets bildet, das sich aus den Teilgeltungsbereichen A und B zusammensetzt, ist dieser Nutzungsausschluss von Wohnen im Teilgeltungsbereich B im Gesamtkontext mit der benachbarten Teilfläche A gerechtfertigt, da insoweit die allgemeine Zweckbestimmung eines Urbanen Gebiets im Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplans 2519, Teilflächen A und B, gewahrt ist. Auch ist im angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan 169 Wohnnutzung vorgesehen. Zudem setzt der Bebauungsplan 2519 A ebenfalls überwiegend ein Urbanes Gebiet fest und hat Anteile an Wohnnutzungen. Eingebettet in diesem Gesamtkontext soll der Teilgeltungsbereich des Bebauungsplans 2519 B die Überseestadt weiter gestalten und die städtebauliche Ordnung steuern, die geprägt ist durch eine Nutzungsmischung aus Wohnungen und Büros in direkter Nachbarschaft zu den ansässigen Hafennutzungen und den dazugehörigen Gewerbe- und Industriebetrieben. Ein Urbanes Gebiet trägt auch der beabsichtigten Entwicklung

eines ortsbildprägenden neuen Stadtquartiers zwischen der Straße Auf der Muggenburg und der Weser mit einer entsprechend hohen Nutzungs- und Bebauungsdichte Rechnung.

Das Urbane Gebiet wird auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes im Hinblick auf die Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung in drei Teilbereiche (MU1 bis MU3) gegliedert (vergleiche dazu auch Kapitel C.2 dieser Begründung).

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3 sind im gesamten Plangebiet Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Dieser auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO erfolgte Nutzungsausschluss an sich ausnahmsweise zulassungsfähiger Nutzungsarten im Sinne von § 6a Abs. 3 BauNVO ist ebenfalls gerechtfertigt. Der Betrieb von Vergnügungsstätten kann zu Konflikten mit den übrigen wünschenswerten Nutzungen, insbesondere der geplanten Wohnnutzung in den benachbarten Gebieten, führen. Gerade Vergnügungsstätten wie z. B. Nachtbars, Striptease-Lokale und Spielhallen könnten eine Niveauabsenkung der Wohn- und Arbeitsbedingungen im Plangebiet und deren näherer Umgebung erzeugen. Die mit dem Betrieb von Vergnügungsstätten erfahrungsgemäß einhergehenden Störfaktoren könnten zur Abwertung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums führen und damit negative Ausstrahlungseffekte auf die Umgebung auslösen.

Der ebenfalls auf § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO gestützte Nutzungsausschluss für an sich ausnahmsweise im MU zulassungsfähigen Tankstellen ist gerechtfertigt, da sie von ihrer Nutzungsstruktur bzw. durch den durch sie hervorgerufenen Verkehr an dieser konkreten Stelle städtebaulich nicht verträglich wären und der exponierten Lage zwischen Weser und Auf der Muggenburg sowie den westlich angrenzend geplanten öffentlich wirksamen Nutzungen der ehemaligen Reishalle und des ehemaligen Silos mit großzügigen Freiflächen zum Aufenthalt nicht gerecht würden (textliche Festsetzung Nr. 3).

In dem Urbanen Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2 mit einer Verkaufsflächenbegrenzung nur eingeschränkt zulässig. Hierzu wird auf den untenstehenden Abschnitt mit der Überschrift „Einzelhandelsfestsetzung“ verwiesen.

Sonstiges Sondergebiet „Energiezentrale und Sport“

Im Westen des Plangebietes wird für den Bereich östlich des ehemaligen Silogebäudes ein Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO festgesetzt. Das Sondergebiet hat die Zweckbestimmung „Energiezentrale und Sport“. Es dient insbesondere der Unterbringung eines Eisspeichers, der elementarer Bestandteil des Energiekonzeptes ist (vergleiche Kapitel C.8 dieser Begründung). Ergänzend hierzu sind Anlagen für sportliche Zwecke zulässig, die vereinbar sind mit der Nutzung des Eisspeichers. So soll die oberirdische Fläche des Eisspeichers in den Wintermonaten als Eislauffläche genutzt werden. In den Sommermonaten sind alternative sportliche Angebote auf der Fläche möglich.

Begehbare Gebäude nach der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) sind im Sondergebiet nicht zulässig, da das Areal einen für die Öffentlichkeit nutzbaren Freiraum darstellen soll. Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen (siehe Kapitel C.4.g.).

Einzelhandelsfestsetzung – Nutzungsbeschränkungen oder -ausschlüsse

Laut dem „Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen – Fortschreibung 2020“ (ZNK), das von der Bremischen Stadtbürgerschaft am 23.02.2021 beschlossen wurde, soll sich die Einzelhandelsentwicklung insbesondere auf die Bremer Innenstadt, die Stadtteilzentren und die Nahversorgungszentren konzentrieren (Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche). Das Stadtteilzentrum Walle befindet sich an der Waller Heerstraße im Bereich des Walle-Centers sowie an der Vegesacker Straße / Wartburgstraße, und damit ca. 2,5 km von dem Plangebiet entfernt.

Zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs der Innenstadt und des Stadtteilzentrums ist Einzelhandel nur bis zu einer Verkaufsflächenobergrenze von 200 m² allgemein zulässig. Die Beschränkung der Verkaufsfläche auf bis zu 200 m² ist städtebaulich notwendig, da nur so gewährleistet wird, dass die Kaufkraftbindung insgesamt auf das unmittelbare Wohnumfeld begrenzt bleibt und der zentrale Versorgungsbereich in Walle nicht negativ berührt wird.

In der textlichen Festsetzung Nr. 2 ist kein Warensortiment geregelt. Das bedeutet, dass ein uneingeschränktes Warensortiment zulässig ist. Das heißt mit Blick auf das ZNK, dass sowohl zentren- als auch nahversorgungsrelevantes sowie nicht zentrenrelevantes Sortiment gemäß der Bremer Sortimentsliste zulässig sind (siehe Abbildung 1) („Bagatellgrenze“ - ZNK 20 Leitsatz 1), aber auf eine Verkaufsfläche von 200 m² begrenzt werden.

Tabelle 34: Sortimentsliste für die Stadt Bremen (Kurzfassung)

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*	nicht zentrenrelevante Sortimente***
▪ 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	▪ Drogeriewaren (inkl. Kosmetika und Parfümerieartikel) ▪ Getränke ▪ Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren) ▪ Papier/Büroartikel/Schreibwaren ▪ Pharmazeutische Artikel (Apotheke) ▪ (Schnitt-)Blumen ▪ Zeitungen/Zeitschriften ▪ Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	▪ Angelgeräte und -zubehör ▪ Bau- und Heimwerkerbedarf (Baumarktsortiment i. e. S.) ▪ Fahrräder und Zubehör ▪ Gartenartikel (ohne Gartenmöbel) ▪ Holz, Bauelemente, Baustoffe, Fliesen, Rollläden, Markisen, Türen (Baumarktsortiment i. e. S.) ▪ Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör) ▪ Kinderwagen ▪ Lampen/Leuchten ▪ Matratzen ▪ Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel) ▪ Pflanzen/Samen ▪ Sanitär-/Badeinrichtungen, Farben/Lacke, Tapeten, Werkzeuge, Eisenwaren (Baumarktsortiment i. e. S.) ▪ Teppiche (ohne Teppichböden) ▪ Teppichböden, Fußbodenbeläge (Baumarktsortiment i. e. S.)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * gleichzeitig auch zentrenrelevant; ** gleichzeitig auch nicht zentren- und nahversorgungsrelevant, erläuternd, aber nicht abschließend

Abbildung 1: Sortimentsliste für die Stadt Bremen (Kurzfassung) (ZNK 2020, S. 229, Tabelle 34)

Verkaufsfläche im Sinne der textlichen Festsetzung Nr. 2 ist diejenige Fläche, auf der der Verkauf stattfindet. Dazu zählen, ausgehend von den Innenmaßen des Gebäudes, alle zum Zweck des Verkaufs der Kundschaft zugänglichen Flächen, einschließlich der zugehörigen Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände wie Tresen, Regale und Schränke, auch Einbauschränke, Schaufenster und sonstige Flächen, sowie auch außerhalb des Gebäudes befindliche Freiverkaufsflächen, soweit sie dauerhaft vom Betreiber genutzt werden. Zur Verkaufsfläche zählen daher auch in einem (gemischten) Selbstbedienungsladen Thekenbereiche, die von der Kundschaft aus Gründen der Hygiene oder Sicherheit nicht betreten werden dürfen, in denen die Ware für die Kundschaft sichtbar ausliegt, den Verkaufsvorgängen dienen und noch nicht zum Lager gehören. Die Vorkassenzone sowie nach der Kassenzone, der Kassenvorraum, einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware oder Verstauen in den Einkaufswagen und von Flächen zum Entsorgen des Verpackungsmaterials (Wareneinpack- und Verpackungsentsorgungszone) sowie Ein- und Ausgangsbereich (Windfang mit räumlicher Zuordnung zum Inneren des Gebäudes) und Bereich der Pfandrückgabe gehören zur Verkaufsfläche. Nicht zur Verkaufsfläche gehören unmittelbar neben dem Eingangsbereich (außerhalb des Gebäudes) liegende überdachte oder nicht überdachte Stellflächen für Einkaufswagen.

Mit Blick auf den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel ist die Verkaufsflächenbeschränkung notwendig, um die angestrebte Kleinteiligkeit des Gebiets zu gewährleisten.

Auf die notwendigen Grünflächen-Festsetzungen wird weiter unten eingegangen (siehe Kapitel C.9).

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die zulässige Höhe baulicher Anlagen sowie die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich überwiegend an der vorhandenen Bestandssituation. Der Bebauungsplan 2519, Teilfläche B, sichert die vorhandene städtebauliche Struktur planungsrechtlich ab und entwickelt sie behutsam weiter.

Die Festsetzung der GRZ und GFZ erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Bestandsgebäude, gegebenenfalls deren beabsichtigter Entwicklungsmöglichkeiten und den vorgesehenen Grundstückszuschnitten. So wird im MU 1 eine GRZ von 0,6 sowie eine GFZ von 1,4 festgesetzt. Im MU 2 wird eine GRZ von 0,8 sowie eine GFZ von 4,0 und für das MU 3 eine GRZ von 0,6 sowie eine GFZ von 1,6 festgesetzt.

Das Sonstige Sondergebiet soll im südlichen Bereich von Bepflanzung geprägt sein. Um dieser grünen Freiraumgestaltung genügend Raum zu geben, wird die GRZ auf 0,6 begrenzt und eine über- bzw. unterbaubare Fläche festgesetzt. Da der bereits vorhandene Eisspeicher auch unterirdische Bauteile umfasst, kann im Sondergebiet die GRZ für unterirdische Anlagen auf bis zu 0,8 erhöht werden. Damit kann überirdisch ein relevanter Beitrag zur Begrünung des Plangebietes geleistet werden, ohne die notwendigen unterirdischen technischen Anlagen zu beschränken.

Für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung enthält § 17 BauNVO in der seit dem 23.06.2021 geltenden Fassung Orientierungswerte für Obergrenzen für die unterschiedlichen Baugebietskategorien. Diese betragen für Urbane Gebiete 0,8 für

die GRZ und 3,0 für die GFZ. Für Sonstige Sondergebiete werden eine GRZ von 0,8, eine GFZ von 2,4 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 10,0 als Orientierungswerte für Obergrenzen angegeben.

Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird der Orientierungswert nach § 17 BauNVO für die GRZ von 0,8 für Urbane Gebiete sowie Sonstige Sondergebiete im gesamten Plangebiet eingehalten bzw. unterschritten.

Gemäß der Anrechnungsregel des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der hierin aufgeführten Nebenanlagen wie Garagen mit ihren Zufahrten oder bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8.

Der in § 17 BauNVO aufgeführte Orientierungswert für die Geschossflächenzahl von 3,0 für Urbane Gebiete wird im überwiegenden Teil des Plangebiets unterschritten. Lediglich in den Urbanen Gebieten MU 2 wird der Orientierungswert für die GFZ von 3,0 um 1,2 überschritten. Dieses ergibt sich aus der Höhenentwicklung des vorhandenen und in seiner Dimensionierung städtebaulich prägenden Bestandsgebäudes. Da in den weiteren Baugebietsfestlegungen die Orientierungswerte deutlich unterschritten werden und südlich an das MU 2 die Weser als Freiraum angrenzt, ist diese Überschreitung städtebaulich vertretbar. Auch das westlich an das MU 2 angrenzende SO ist von Gebäuden freizuhalten.

Es ist daher gewährleistet, dass mit den festgesetzten Werten für die GFZ die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Im Hinblick auf die Überschreitung der Orientierungswerte für die GFZ ist nochmals darauf zu verweisen, dass die in § 17 BauNVO enthaltenen Werte seit der Fassung der BauNVO vom 14.06.2021 nicht mehr bindende Obergrenzen darstellen, sondern Orientierungswerte, von denen im Rahmen der Abwägung abgewichen werden kann.

Da im Sondergebiet gemäß der textlichen Festsetzung Nr.4.2 keine Gebäude und Hochbauten zulässig sind, ist für diesen Bereich eine GFZ oder die Festsetzung einer Gebäudehöhe oder die einer Baumassenzahl (BMZ) entbehrlich. Der Bebauungsplan bewirkt auch ohne weitere Angaben zum Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet eine geordnete städtebauliche Nutzung. Es ist damit der Wille der Stadtgemeinde Bremen, im Sondergebiet einen Teil der Bebauungsplansatzung mit diesem eingeschränkten Inhalt zum Maß der baulichen Nutzung zu beschließen.

Die Höhenentwicklung innerhalb der festgesetzten Urbanen Gebiete im Plangebiet wird über die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und in Teilen in Kombination mit einer maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen geregelt. Auch diese Festsetzungen erfolgen auf Grundlage der vorhandenen Bestandsgebäude und den ihnen im Einzelfall zugedachten Weiterentwicklungsmöglichkeiten.

Die festgesetzten Höhenangaben baulicher Anlagen beziehen sich auf über Normalhöhennull (NHN) als unterer Bezugspunkt. Die Geländehöhe im Plangebiet variiert im Wesentlichen im Bereich zwischen 7,20 m und 7,50 m. Die Festsetzung der Bezugsgröße von Metern über NHN dient einer einheitlichen Höhenbestimmung für die im Plangebiet befindlichen Bestandsbauten. Ausgenommen hiervon ist die Höhenregelung für das bestehende Vordach am Silogebäude im Bereich der Promenade (textliche Festsetzung Nr. 8). Für dieses ist nicht die absolute, sondern die lichte Höhe über Geländeoberkante maßgeblich. Dieses begründet sich damit,

dass hier eine ausreichende Durchfahrtshöhe für den Deichverteidigungsfall gewährleistet sein muss.

Für das MU 1 wird eine Anzahl von drei Vollgeschossen festgesetzt. Dies ermöglicht eine Aufstockung des Gebäudes um ein weiteres Vollgeschoss. Darüber hinaus kann ausnahmsweise ein viertes Vollgeschoss zugelassen werden, wenn dieses stadträumlich verträglich ist. Entsprechend kann hier die festgesetzte GFZ von 1,4 ausnahmsweise auf bis zu 1,8 erhöht werden. Dies schafft die Möglichkeit, an dieser zentralen Eingangssituation des Quartiers das vorhandene Bestandsgebäude maßvoll weiterzuentwickeln, zum Beispiel auf Grundlage eines städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens oder eines vergleichbaren Formats, das die stadträumliche Verträglichkeit nachweist.

Die festgesetzten Höhen in den MU 2 und MU 3 orientieren sich an der konkreten Bestandssituation inklusive Dachaufbauten. Eine weitere Überschreitung ist daher nicht zulässig. Um dennoch die Höhenentwicklung auch für die Zukunft des Gebäudebestandes zu steuern, wird zusätzlich zur Gesamthöhe die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Diese orientiert sich ebenfalls am Bestand.

Im MU 2 variiert die Zahl der zulässigen Vollgeschosse entsprechend der unterschiedlichen Höhenentwicklungen des Gebäudes zwischen 6, 12 und 14. Im MU 3 sind 4 Vollgeschosse zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden innerhalb der Urbanen Gebiete durch Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich in den MU 1 bis MU 3 an den vorhandenen Bestandsgebäuden. Im MU 1 kann das Gebäude an der östlichen Gebäudekante um bis zu 3 m erweitert werden. Darüber hinaus bietet das Baufeld in einem separat gekennzeichneten Bereich die Möglichkeit, eine Terrasse als bauliche Anlage zu errichten. Straßenseitig im Bereich der Straße Auf der Muggenburg ist zur Umsetzung der Erschließungsplanung voraussichtlich ein Teilabriss des Gebäudes im MU 1 notwendig. Daher ist die nordöstliche Gebäudeecke nicht von den überbaubaren Grundstücksflächen umfasst. Näheres zum Vorgehen und zur Finanzierung regelt der abzuschließende Städtebauliche Vertrag.

In den MU 2 und MU 3 zeichnen die Baugrenzen den Gebäudebestand nach. Teile der Baufenster sollen hier ausschließlich für Rampen, Terrassen und Vordächer nutzbar sein und werden dementsprechend festgesetzt.

Im MU 2 wird in einem Abstand bis zu 10 m bis zur Hochwasserschutzwand ein Bereich mit einer bedingten Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Var. 1 BauGB („bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig“) festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird geregelt, dass Änderungen und Nutzungsänderungen an der Bestandsbebauung nur zulässig sind, sofern es sich nicht um einen Neubau in diesem Bereich handelt. An der Bestandsbebauung können Änderungen, wie beispielsweise notwendige Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten sowie Nutzungsänderungen, vorgenommen werden. Beim Rückbau ist jedoch eine Neuerrichtung von Gebäuden in diesem Bereich ausgeschlossen. Dieses begründet sich damit, dass seitens der Hochwasserschutzbehörde für mögliche künftige Ertüchtigungsmaßnahmen an der Hochwasserschutzwand Platzbedarfe für notwendig erachtet werden. Insofern könnte eine in diesem Bereich notwendige wasserrechtliche Befreiung vom Errichtungsverbot gemäß § 76 Abs. 2 Bremisches Wassergesetz (BremWG) für eine neue Bebauung nicht in Aussicht gestellt werden. Somit wird für diesen Bereich auch für die Zukunft ein vollzugsfähiger

Bebauungsplan sichergestellt. Die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Befreiung vom Errichtungsverbot gemäß § 76 Abs. 2 BremWG in einem Bereich von bis zu 20 m Entfernung zur Hochwasserschutzanlage bleibt von dieser Festsetzung unberührt.

Vor dem gleichen Hintergrund wird auch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche für Terrassen in MU 3 unterteilt. In dem Teilbereich, der in einer Entfernung von bis zu 10 m bis zur Hochwasserschutzwand liegt, ist eine Bebauung nur ausnahmsweise mit Terrassen zulässig, wenn diese mit den Belangen des Hochwasserschutzes vereinbar ist. Dieses begründet sich ebenfalls damit, dass seitens der Hochwasserschutzbehörde für mögliche künftige Ertüchtigungsmaßnahmen Platzbedarfe für notwendig erachtet werden. Vor diesem Hintergrund wurde die erteilte wasserrechtliche Befreiung vom Errichtungsverbot gemäß § 76 Abs. 2 BremWG hier auch nur widerruflich erteilt. Die Festsetzung trägt diesem Umstand Rechnung. Die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Befreiung vom Errichtungsverbot gemäß § 76 Abs. 2 BremWG in einem Bereich von bis zu 20 m Entfernung zur Hochwasserschutzanlage bleibt auch in diesem Zusammenhang von dieser Festsetzung unberührt.

In dem Sondergebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche ebenfalls durch Baugrenzen definiert, die damit das Baufenster festlegen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Mit der Einhaltung der gemäß § 6 Abs. 5 und Abs. 6 Bremische Landesbauordnung (BremLBO) erforderlichen Tiefen der Abstandsflächen wird im Regelfall sichergestellt, dass damit auch die Anforderungen an eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung sowie einen ausreichenden Sozialabstand eingehalten werden.

Die gemäß § 6 Abs. 5 BremLBO regulär erforderlichen Tiefen der Abstandsflächen werden insbesondere im MU 2 nicht eingehalten. Die Umnutzungen der Bestandsgebäude in den MU 2 und MU 3 wurden auf Grundlage des Baustaffel- und Gewerbeplanes genehmigt, der hier überwiegend Gewerbeklasse I und Baustaffel 6 (vergleichbar mit einem Industriegebiet nach § 9 BauNVO) und für kleine Bereiche im östlichen Plangebiet die Gewerbeklasse II und Baustaffel 6 festsetzt (vergleichbar mit einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO bzw. einer Zwischenstufe aus Gewerbegebiet und Mischgebiet). Für Gewerbe- und Industriegebiete gilt nach § 6 Abs. 6 Satz 2 BremLBO eine Abstandsfläche von 0,2. Diese wurde auch bei der Erteilung der Baugenehmigungen zu Grunde gelegt. Um auch für die Zukunft Rechtssicherheit hinsichtlich dieses Belanges gewährleisten zu können, wird im Plangebiet auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, wonach vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsfläche festgesetzt werden können, die Abstandsfläche einheitlich auf 0,2 festgesetzt. Da im Plangebiet Wohnnutzung ausgeschlossen ist, entsprechen die zulässigen Nutzungen im festgesetzten MU denen eines eingeschränkten Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO. Die Festsetzung abweichender Abstandsflächen ist damit städtebaulich vertretbar.

Die Fläche für private Versorgungsanlagen – Abfall kann vollständig durch Unterflurcontainer über- bzw. unterbaut werden.

4. Erschließung und Mobilität

a. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. In der Straße Hansator und in der Straße Auf der Muggenburg befinden sich jeweils eine Haltestelle der Straßenbahnlinien 3 und 5, die das Plangebiet unter anderem an die Innenstadt, den Hauptbahnhof und Walle anbinden. Die Straßenbahnlinie 3 verläuft vom Stadtzentrum kommend (über Domsheide und Am Brill) über die Eduard-Schopf-Allee, Auf der Muggenburg, Hansator, Nordstraße bis zum Straßenbahnbetriebshof Gröpelingen. Die Straßenbahnlinie 5 verkehrt auch zum Hauptbahnhof. Die Buslinie 20, die zwischen Europahafen und Hohweg verkehrt, bindet das Plangebiet mit der Haltestelle in der Straße Hansator an Walle an.

Im Zuge der Erschließung der gesamten Überseeinsel ist die Verlegung der ÖPNV-Haltestelle Europahafen angedacht. Die Haltestelle wird in den Bereich nordöstlich des festgesetzten MU 1 verlegt. Ergänzend hierzu wird es perspektivisch einer Bushaltestelle am Fahrbahnrand bedürfen. Hierfür wird entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ein Haltestellenbereich als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Mit der Verlegung der Haltestelle wird sich das ÖPNV-Angebot für das Plangebiet noch einmal verbessern, da die verlegte Haltestelle vom Plangebiet aus noch schneller erreichbar sein wird.

b. Motorisierter Individualverkehr, Ausbau und Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes

Das Plangebiet ist über die Straße Auf der Muggenburg verkehrlich erschlossen.

Grundlage für die verkehrliche Entwicklung der Überseestadt ist das Integrierte Verkehrskonzept für die Überseestadt (IVK) aus dem Jahr 2017. Das IVK geht für den Bereich der Überseeinsel auf Grundlage der damaligen gewerblichen Nutzungen von einem definierten Fahraufkommen für den motorisierten Individualverkehr (MIV) aus. Die städtebauliche Entwicklung auf der Überseeinsel in dem heutigen Umfang war zur Zeit der Erstellung des IVK noch nicht bekannt. Die im IVK prognostizierten Verkehrsbelastungen dürfen gleichwohl nicht überschritten werden, um die Abwickelbarkeit der Verkehre unter Berücksichtigung des beschlossenen Maßnahmenpakets in der gesamten Überseestadt zu gewährleisten. Der im Zuge des Rahmenplans für die Überseeinsel festgelegte MIV-Anteil von 20 % am Modal Split soll daher sicherstellen, dass die seinerzeit für die Überseeinsel in das IVK eingestellten Prognosezahlen für das durch MIV erzeugte Verkehrsaufkommen nicht überschritten werden. Zur Erreichung dieser Zielsetzung ist ein innovatives Verkehrs- und Mobilitätskonzept umzusetzen.

Die Planungen und Untersuchungen aus dem Rahmenplan sind im Zuge des Verfahrens zum Bebauungsplan 2519 A fortgeschrieben worden (Argus Studio: MOB Stephanitor. Verkehrsgutachten und Mobilitätskonzept; Hamburg; Stand: 07.07.2021). Bei dieser Fortschreibung wurden zwischenzeitlich gefasste politische Beschlüsse und bauliche Entwicklungen in der Überseestadt berücksichtigt. Da alle Stellplätze des Bebauungsplanes 2519 B im Teilbereich A nachgewiesen werden, beinhalteten diese Fortschreibungen bereits die Auswirkungen des Teilbereiches B.

Basierend auf der im Rahmen des IVK definierten Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes wurde der oben beschriebene MIV-Anteil von 20 % zugrunde gelegt. Dem Plangebiet steht daher nur ein gewisses Verkehrskontingent

bzw. -budget zur Verfügung. Im Zuge der Evaluierung des Verkehrs- und Mobilitätskonzeptes ist zu überprüfen, inwiefern dieses Verkehrskontingent eingehalten wird und hieraus resultierende Maßnahmen erforderlich sind. Regelungen hierzu sind im Städtebaulichen Vertrag zum Teilbereich A erfolgt.

c. Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentliche Erschließung des Kellogg-Piers beginnt als Einmündung an der Straße Auf der Muggenburg. Die Straße ist als Sticherschließung mit Wendeanlage konzipiert. Dieser Teil der Erschließung wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Straße wird nach jetzigem Stand im Trennungsprinzip geplant (Ausweisung separater Gehwege). Die Gehwege sind umlaufend in einer Breite von mindestens 2,50 m angedacht. Die Fahrbahn ist mit einer Breite von 7,00 m geplant. Neben der Ladezone vor den Stephanitorhöfen ist eine weitere Ladezone auf der Nordseite der Straße geplant. Zusätzlich berücksichtigt das Konzept eine Längsparkbuch in einer Breite von 3,50 m auf der Südseite der Straße (vor der Nordseite des Silos), die für Taxen und potenzielle Reisebusse der Hotelnutzung vorgehalten wird.

Die geplante Erschließung wird von der geplanten Bogenpromenade (Zweirichtungsradweg, Fußverkehr) gekreuzt. Diese wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radfahrbereich“ festgesetzt. Der ursprünglich geplante Verlauf der Bogenpromenade, der im Bebauungsplan 2519 A festgesetzt wurde, wurde im Zuge der nunmehr angedachten Erhaltung des sogenannten Gebäudes 2 im MU 1 im Verkehrskonzept angepasst. Daher wird für diesen Bereich ein Teil des Bebauungsplanes 2519 A durch die vorliegende Planung überplant.

Auf der Westseite der Straße wird die Bogenpromenade südlich des MU 1 vorbeigeführt bis zur Straße Auf der Muggenburg und als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radfahrbereich“ festgesetzt. Die geschwungene Führung der Bogenpromenade ergibt sich aus der Erhaltung des Gebäudes 2, der Lage des im benachbarten Quartier Kellogg-Höfe geplanten Radpavillons und aus dem Anknüpfungspunkt an den geplanten Zweirichtungsradweg an der Straße Auf der Muggenburg. Da die Bogenpromenade die Erschließungsstraße kreuzt, muss sie an dieser Stelle auch vom motorisierten Verkehr überfahren werden. Dieses ist bei der konkreten baulichen Ausgestaltung zu berücksichtigen. Dieser Bereich ist in der Planzeichnung mit „*“ gekennzeichnet.

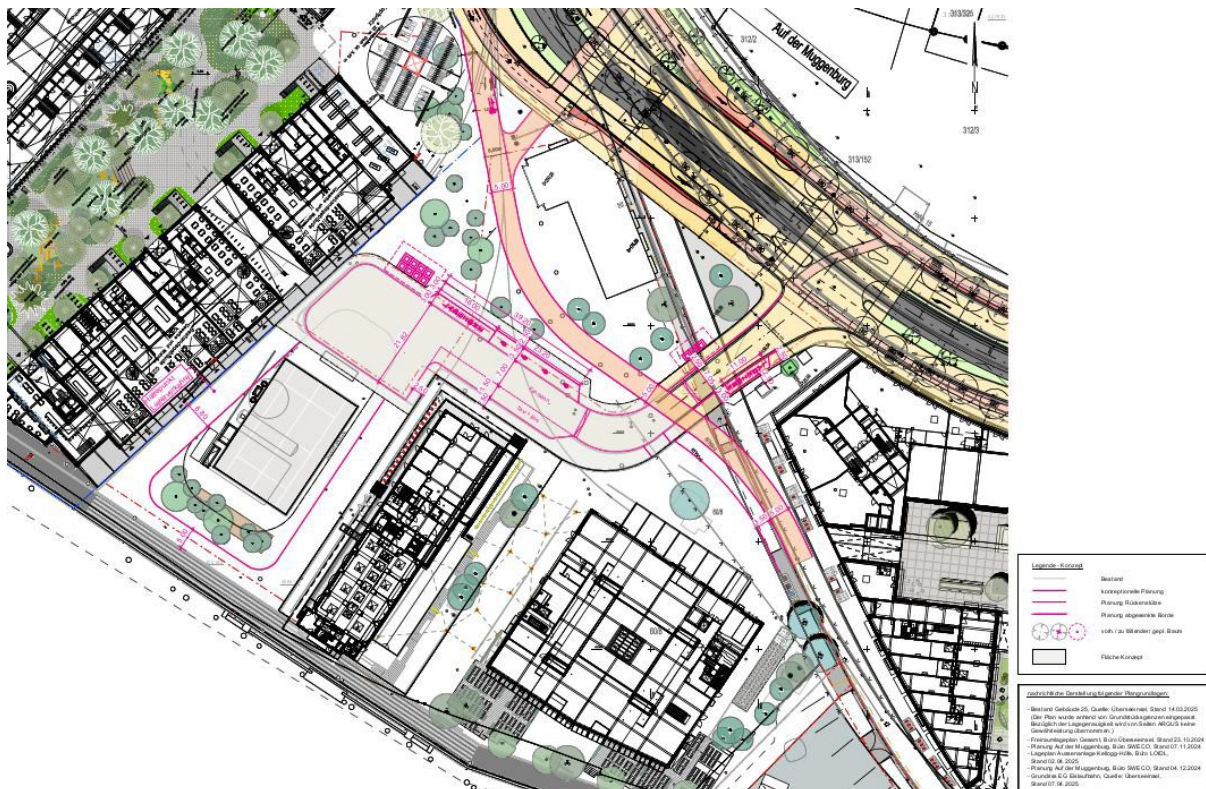


Abbildung 2: geplantes Erschließungskonzept Kellogg-Pier (Quelle: ARGUS, Stand: April 2025)

Aufgrund der städtebaulichen Nutzungen im Plangebiet sind verschiedene Anforderungen an den Straßenraum im Verkehrskonzept berücksichtigt und überprüft worden.

Die Hotelnutzung im Silo im MU 2 erfordert eine teilweise Andienung mit Reisebussen und Taxis. Entsprechend dieser Anforderung (größtes erforderliches Bemessungsfahrzeug) wurde die Wendeanlage dimensioniert, sodass ein Reisebus hier wenden und in die geplante Längsparkbucht einfahren kann. In dieser Bucht wird zusätzlich ein Angebot für Taxis berücksichtigt.

Die Ladezone im nordöstlichen Bereich der Erschließungsstraße dient den Lieferverkehren für die im benachbarten Quartier Stephanitor geplanten gewerblichen Nutzungen. Eine zweite Ladezone ist südlich des MU 1 angrenzend an die Wendeanlage angedacht. Diese dient der Ergänzung der privaten Ladebereiche für die Abwicklung der Anlieferung der im Nordteil des sogenannten Gebäudes 25 (Teil des benachbarten Quartiers Kellogg-Höfe) geplanten Nutzungen, insbesondere des geplanten Logistik-Hubs.

In Verlängerung dieser Ladezone werden vier Stellplätze für Mobilitätseingeschränkte vorgesehen. Somit können die umliegenden Gebäude bzw. Nutzungen im Bereich Kellogg-Pier, aber auch Kellogg-Höfe und Stephanitor, ebenerdig und barrierefrei erreicht werden. Durch die Autofreiheit der einzelnen Quartiere ist die Distanz zu den Stellplatzanlagen vergleichsweise weit. Angesichts der Vielzahl an öffentlichkeitswirksamen Nutzungen in den genannten Bereichen, soll ein entsprechendes Angebot für Mobilitätseingeschränkte im öffentlichen Raum vorgesehen werden.

In Fortsetzung der Planfestsetzungen des Bebauungsplanes 2519 A wird die Weserpromenade mit einer Breite von 5 m parallel zur Weser als öffentliche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radfahrbereich“ festgesetzt:

Nordöstlich vom MU 1 wird eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die perspektivisch als Haltestellenbereich für den Busverkehr dienen wird (siehe Kapitel C.4.a.).

An der östlichen Plangebietsgrenze gibt es zudem zwischen der Fuß- und Radwegeverbindung und der Erschließungsstraße eine kleine Restfläche, die ergänzend zu den Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplanes 2519 A eine öffentliche Verkehrsfläche festsetzt.

d. Private Erschließungswege

Für die Umfahrung des Sondergebietes „Energiezentrale und Sport“ wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt. Über die Umfahrung werden die Lieferbedarfe der Nutzungen im Gebäude 25 (Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 169 Kellogg-Höfe) und des Silos bzw. Hotels im MU 2 organisiert. Die Lieferfahrzeuge können sich parallel zu den Gebäuden aufstellen, wobei eine Vorbeifahrt an den be- bzw. entladenden Fahrzeugen weiterhin gewährleistet ist. Dies ist wichtig, da auch die Feuerwehr diese Umfahrung bei der Entfluchtung bzw. Rettung der Gebäude nutzen wird.

Die Umfahrung der Eislaufbahn soll nur für die Anlieferungen der angrenzenden Nutzungen sowie für die Feuerwehr genutzt werden. Daher ist eine entsprechende Absicherung dieses Bereichs geplant. Die genaue Gestaltung wird in der weiteren Freianlagen- und Verkehrsplanung konkretisiert.

Ein Teil der im benachbarten Bebauungsplan 2519 A festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche wird in die vorliegende Planung mit einbezogen und nunmehr als private Verkehrsfläche festgesetzt. Durch Änderungen im Erschließungssystem ist die vormals im Bebauungsplan 2519 A vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche für die öffentliche Erschließung nicht mehr notwendig. Alle hierfür notwendigen Verkehrsanlagen können nunmehr im Rahmen der im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Erschließungsstraße dargestellt werden.

e. Fuß- und Radverkehr, Deichverteidigung

Das neue Quartier soll mit attraktiven und kurzen Wegen für den Fuß- und Radverkehr durchlässig gestaltet werden. Hierdurch soll eine gute Vernetzung zu den in der Nachbarschaft vorhandenen und geplanten Quartieren sowie zur Promenade an der Weser sichergestellt und die nahe gelegenen ÖPNV-Angebote angebunden und gefördert werden. Es sollen attraktive Angebote entstehen, die einen Beitrag zum Verzicht auf die Nutzung des eigenen Pkw leisten.

Die vorhandene Weserpromenade wird durch die bestehende Planung fortgeführt. Der Bereich der sogenannten Bogenpromenade, der die Weser mit dem Europahafenkopf verbindet und im Bebauungsplan 2519 A bereits festgesetzt wurde, wird mit vorliegender Planung angepasst. Aufgrund des nunmehr geplanten Erhalts des sogenannten Gebäudes 2 im MU 1 ist eine Anpassung des Streckenverlaufs notwendig geworden.

Der Bebauungsplan sichert die vorgesehenen Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radfahrbereich“. Die neue Erschließungsstraße erhält zudem südlich der Wendeanlage über ein Geh- und Fahrrecht eine Anbindung für den Fuß- und Radverkehr an die Weserpromenade.

Die öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radfahrerbereich“ parallel zur Weser sind in einem 5 m breiten Streifen landseitig der Hochwasserschutzlinie auch Deichverteidigungsweg. Hierdurch wird die Unterhaltung der Hochwasserschutzanlagen sichergestellt.

f. Geh- und Fahrrechte

Die im Bebauungsplan festgesetzten private Verkehrsfläche westlich des MU 1 sowie eine Verbindung zwischen Wendeanlage und Weser und die private Grünfläche werden als mit der Allgemeinheit dienenden Geh- und Radfahrrechten zu belastende Flächen zeichnerisch festgesetzt. Hierdurch sollen die Durchwegung des Quartiers für die Allgemeinheit und kurze Wege für den Fuß- und Radverkehr sichergestellt werden. Der Bebauungsplan setzt dabei lediglich die erforderlichen, mit Geh- und Radfahrrechten zu belastenden Flächen fest. Die Bewirkung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung durch Baulast und die zivilrechtliche Sicherung durch Grunddienstbarkeiten wird im Städtebaulichen Vertrag und Erschließungsvertrag vereinbart und in nachfolgenden Schritten veranlasst.

g. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze findet im benachbarten Teilgeltungsbereich des Bebauungsplans 2519 A statt. Darüber hinaus gehende Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (vergleiche textliche Festsetzung Nr. 14). Das den Bebauungsplänen 2519 A und B zugrundeliegende städtebauliche Konzept sieht keinerlei ergänzende Stellplätze und Garagen vor. Mit der Festsetzung kann auch langfristig und bei geändertem Baubestand gesichert werden, dass die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen von Stellplätzen und Garagen freigehalten werden, da das Plangebiet weitestgehend autoarm und zugleich fahrradfreundlich sein soll (siehe Kapitel C.4.h.). Auch von weiteren Nutzungen sollen die nicht-überbaubaren Grundstücksflächen möglichst freigehalten werden. Ausgenommen hiervon sind die Errichtung von Unterflurcontainern für die Abfallentsorgung, da diese nach öffentlich-rechtlichen Anforderungen zwingend auf privaten Flächen untergebracht werden müssen. Dies ist planerisch im MU 1 und innerhalb der Flächen für private Versorgungsanlagen vorgesehen (siehe Kapitel C.5.). Darüber hinaus sind im gesamten Plangebiet Fahrradabstellanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit kann im Sinne eines fahrradfreundlichen Quartiers flexibel auf die Bedarfe eingegangen werden.

h. Mobilitätskonzept

Im „Zweiten städtebaulichen Vertrag zur Entwicklung des ehemaligen Kellogg-Areals in der Überseestadt zwischen Stephanikirchenweide, Auf der Muggenburg und Stephanitorsbollwerk“ vom 15.06.2022 wurden zur Sicherung der Mobilitätsziele der Rahmenplanung für die Projekte Reislager und Silogebäude Verpflichtungen zur Erarbeitung betrieblicher objektgebundener Mobilitätskonzepte vereinbart. Diese Vereinbarung war notwendig, da zum damaligen Zeitpunkt das Mobilitätsbauortsgesetz (MobBauOG), welches als örtliche Bauvorschrift für das gesamte Stadtgebiet Bremens die Erstellung von Mobilitätskonzepten nunmehr regelmäßig vorsieht, noch nicht in Kraft war. Diese Verpflichtung zur Erarbeitung von Mobilitätskonzepten gilt ergänzend zu den Vorgaben des MobBauOG weiterhin, sofern es zu Nutzerwechseln kommt.

Bei neuen Bauanträgen, die insbesondere im MU 1 zu erwarten sind, gelten die einschlägigen Regeln des MobBauOG. In Verbindung mit der textlichen Festsetzung

Nr. 20 (eine auf § 86 Abs. 3 BremLBO gestützte örtliche Bauvorschrift durch Bebauungsplan), nach der nur die Errichtung von 50% des nach MobBauOG ermittelten Stellplatznormbedarfs errichtet werden darf, wird sich hierfür eine Verpflichtung zur Erstellung eines entsprechenden Mobilitätskonzeptes ergeben. Aufgrund der schon vorhandenen Vereinbarungen und Nutzungen ist darüber hinaus kein quartiersbezogenes Mobilitätskonzept notwendig.

5. Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung ist im Plangebiet überwiegend in Unterflurcontainern geplant. Diese werden nach jetzigem Planungsstand im Plangebiet auf Privatgrund hinter den geplanten öffentlichen Gehwegbereichen an zwei Standorten vorgesehen. Der Unterflurstandort im ersten Abschnitt der Straße befindet sich in nicht überbaubarer Grundstücksfläche des MU 1. Weitergehende Festsetzungen sind hierfür nicht notwendig. Für den zweiten Standort nördlich angrenzend der Wendeanlage wird eine „Fläche für private Versorgungsanlagen“ festgesetzt. Dieser Standort deckt die Bedarfe der Wohneinheiten des Gebäudes 25 im benachbarten Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 169 ab. Bei den vorhandenen gewerblichen Nutzungen findet die Müllsammlung teilweise weiterhin in konventionellen Behältern statt.

6. Entwässerung

Im Plangebiet 2519 B Kellogg-Pier sowie im benachbarten Plangebiet zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 169 (VE 169) ist ein Bestandsnetz für die Ableitung des in den Gebieten anfallenden Regen- und Schmutzwassers vorhanden und in Betrieb. Da es sich vormals um ein zusammenhängendes Gelände gehandelt hat, gehören die Netze zu einem System mit einem gemeinsamen Auslass bzw. Übergabepunkt an das öffentliche Netz und werden deshalb hier gemeinsam betrachtet.

Aktuelle Vorflutsituation

Das Plangebiet sowie der benachbarte Bereich des VE 169 entwässern mittels Trennkanalisation. Das Regenwasser wird im Bereich VE 169-Höfe mittels Kanäle aus dem Gebiet zum Siel 2 geführt. Das Siel 2 ist ein bestehendes Auslassbauwerk in die Weser. Das Regenwasser aus dem Plangebiet wird über einen Regenwassersammler, der im Deichverteidigungsweg parallel zur Weser verläuft, gesammelt und ebenfalls zum Siel 2 geführt und dort in die Weser geleitet.

Die Regen- und Schmutzwasserkanäle sind in Betrieb und wurden in den Jahren 2020 bis 2021 mittels Kanalfernaugenuntersuchung geprüft und daraufhin teilweise saniert oder ausgetauscht. Die Arbeiten sind zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans noch nicht abgeschlossen.

Die Entwässerung auf den Baugrundstücken in den MU 2 und MU 3 ist bereits ausgeführt. Das MU 2 entwässert über eine Trennkanalisation. Das Schmutzwasser wird in den öffentlichen Kanal Auf der Muggenburg eingeleitet, das Regenwasser schließt an den privaten Regenwasserkanal im Deichverteidigungsweg an. Dieser leitet das Wasser über das Siel 2 in die Weser. Das MU 3 entwässert ebenfalls über eine Trennkanalisation mit Anschluss des Schmutzwasserkanals in der Straße Auf der Muggenburg. Das Regenwasser wird ebenfalls über das Siel 2 abgeleitet. Hier wird zudem das Dachwasser über eine Rigole direkt versickert.

Zukünftige Planung

Grundsätzlich spielt der ökologische Gedanke in dem geplanten Quartier eine große Rolle. Aus diesem Grund ist ein naturnaher Umgang mit dem Regenwasser geplant.

Allgemein ist in dem betrachteten Gebiet eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung geplant. Es ist nach jetzigem Planungsstand angedacht, das Regenwasser von den öffentlichen befestigten Flächen über die Geländemodellierung oberirdisch zu führen und in die privaten ausgemuldeten Grünflächen, die in dem Randbereich der Verkehrsfläche positioniert sind, einzuleiten und zu versickern. Die im Plangebiet hierfür notwendigen Flächen werden in der festgesetzten „Privaten Grünfläche“ untergebracht.

Auch die kanalisierte Ableitung in die direkt anliegende Weser wird als dezentrale Möglichkeit zur Ableitung weiter genutzt.

Es wurde für alle neuen Entwässerungssysteme ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1986-100, Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 (Entwässerungssysteme außerhalb von Gebäuden) und DIN EN 12056 (Schwerkraftentwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden), für ein seltenes Starkregenereignis (30-jährlich) erbracht.

Das bestehende kanalisierte Entwässerungssystem wurde mittels eines fünfjährigen Regenereignisses (Überstau) und eines 30-jährigen Regenereignisses (Überflutung) geprüft. Alle Systeme gewährleisten einen ausreichenden Überflutungsschutz und Entwässerungskomfort. Die Wasserbilanzierung zeigt, dass durch die geplanten Maßnahmen in Bezug auf den Umgang mit Regenwasser eine deutliche Verbesserung des naturnahen Wasserhaushaltes erreicht werden kann. Die Grundwasserneubildung wird stark gesteigert und der Direktabfluss verringert. Der Verdunstungswert bleibt gegenüber dem Bestand vor der Entwicklung in etwa gleich. Vom anfallenden Regenwasser fließt ca. 30% ab, 40% versickert und dient der Grundwasserneubildung und ca. 30% verdunstet.

7. Immissionsschutz

Im Zusammenhang mit dem aus dem Verfahren zum Teilbereich A vorhandenen Erkenntnissen und angesichts der Tatsache, dass im Plangebiet eine Wohnnutzung ausgeschlossen wird, ist eine Festsetzung von Maßnahmen zum Immissionsschutz in vorliegender Planung nicht notwendig. Im Hinblick auf die hier vorgesehenen gewerblichen Nutzungen wird auf die DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, verwiesen, die Anforderungen zum Schallschutz enthält und Grundlage für im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisende Schallschutzmaßnahmen ist. Damit ist die Gewährung der gesunden Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

Für den Betrieb der im Sonstigen Sondergebiet „Energiezentrale und Sport“ zulässigen Eislaufbahn wurden im Rahmen des Zulassungsverfahrens schalltechnische Untersuchungen vorgenommen. Diese kamen zum Ergebnis, dass der Betrieb der Eislaufbahn mit den geplanten umgebenden Nutzungen vereinbar ist.

Weitere Ausführungen finden sich im Kapitel D.4.

8. Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien und zum Klimaschutz

Die Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien und zum Klimaschutz werden im Umweltbericht, im Kapitel D.8., ausgeführt.

9. Freiraumraumkonzept / Grünflächen

Das Freiraumkonzept für Kellogg-Pier verfolgt das Ziel, die unterschiedlichen Belange der Klimaanpassung, Verkehrsbewegungen, Aufenthalt und Ort der Begegnung zu vereinen. Der Raum ist als zentraler Ort der Überseeinsel vorwiegend durch öffentliche Nutzungen in den umliegenden Gebäuden wie Gastronomie, Büro- und Gewerbe sowie Sportangebote geprägt. Der zu gestaltende Bereich teilt sich durch den Wendehammer als Element der Verkehrserschließung grundsätzlich in einen nördlichen und einen südlichen Teil auf. Der nördliche Teil wird hierbei durch das Gebäude 2 und die Bogenpromenade geprägt, wohingegen der südliche Teil durch die Eislaufbahn und Energiezentrale beeinflusst wird. Generelles Ziel ist es, einen möglichst hohen Grünanteil zu schaffen und gleichzeitig die Ansprüche an eine urbane Gestaltung als Zentrum der Überseeinsel zu vereinen.

Die Bogenpromenade als Verlängerung der Schlachte ist zentraler Bewegungsraum für Radfahrende und zu Fuß Gehende. Dieser wird durch Grüninseln eingerahmt und anschließende Nutzungen zum Abstellen von Fahrrädern werden durch den Radpavillon und eine weitere Abstellanlage im Bereich von Gebäude 2 in den Freiraum integriert. Es wird angestrebt, die Grüninseln durch Hügel und Senken topografisch zu gestalten, sodass ein spannender Freiraum entsteht.

Es ist eine Bepflanzung mit Bäumen, Gräsern und Stauden vorgesehen. Die Pflanzenarten werden den Standortbedingungen entsprechend ausgewählt. Die Auswahl der Baumarten greift die Vorschläge aus der Rahmenplanung auf und ergänzt diese. Dieser Bereich wird als private Grünfläche festgesetzt.

Der südliche Teil reagiert in der Freiraumplanung auf die vorhandenen Gegebenheiten der Eislaufbahn und der Energiezentrale. Aufgrund von Leitungstrassen im Untergrund sind Baumsetzungen nur eingeschränkt möglich. Die verfügbaren Bereiche werden mit widerstandsfähigen und robusten Baumarten und durch die Verwendung von grünen Pflasterfugen gestaltet. Auf diese Weise entsteht ein zusammenhängendes Bild des nördlichen und südlichen Teils, welches je nach Gegebenheit weiter ausdifferenziert werden kann.

Insgesamt hat das Freiraumkonzept Kellogg-Pier ein nachhaltiges, flexibles und einladendes Design, welches den Anwohner:innen und Besucher:innen des Quartieres Qualitäten bieten kann.



Abbildung 3: Entwurf Freiraumkonzept

Der zentrale Bereich zwischen MU 1 und Wendenanlage der Erschließungsstraße wird als Private Grünfläche mit einer Größe von ca. 880 m² festgesetzt. Die weiteren begrünt Flächen befinden sich in den als Bauflächen festgesetzten Bereichen. Eine Sicherung der Umsetzung erfolgt über den abzuschließenden städtebaulichen Vertrag.

10. Altlasten / Kennzeichnung

Im Rahmen von Voruntersuchungen sowie Baumaßnahmen wurden orientierende abfall- und altlastentechnische Bodenuntersuchungen im Plangebiet durchgeführt. In einer orientierenden Altlastenerkundung aus dem Jahr 2018 wurden nutzungsbedingte Verunreinigungen des Bodens auf dem gesamten Kellogg-Areal untersucht. Das Ergebnis seinerzeit war, dass – zumindest in den Arealen, die frei zugänglich und somit untersuchbar waren, – keine relevanten nutzungsbedingten Kontaminationen durch beispielsweise Mineralölkohlenwasserstoffe, polychlorierte Biphenyle (PCB) und leicht-flüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) festgestellt wurden. Jedoch wurden flächig mit Bauschutt vermengte Auffüllungen im Bau Feld vorgefunden, welche Belastungen mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) sowie (Schwer-)Metallen aufweisen. Weitere

Untersuchungen haben dazu geführt, dass das gesamte Plangebiet als „Umgrenzung der Fläche, dessen Böden sowie Grundwasser erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet wird. Darüber hinaus werden folgende Hinweise in die Planurkunde aufgenommen:

„Im gesamten Plangebiet liegen Bodenverunreinigungen mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und (Schwer-)Metallen vor. Diese resultieren aus schadstoffbelasteten Auffüllungsmaterialien mit teils hohen Anteilen an Bauschutt und Schlacke. Die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für die Nutzungen „Industrie- und Gewerbegrundstücke“ werden vereinzelt überschritten. So wurden Belastungen bis 92,02 mg/kg PAK und 8,37 mg/kg Benzo(a)pyren, als Leitparameter der PAK für den Wirkungspfad Boden-Mensch, ermittelt. Bei den (Schwer-)Metallen wurden beispielsweise Blei (bis 720 mg/kg) und Kupfer (bis 530 mg/kg) angetroffen. Aufgrund einer sehr heterogenen Ausprägung der Anteile der Bauschuttbeimengungen innerhalb der Auffüllung, können etwaige Prüfwertüberschreitungen in keinem Bereich des Plangebietes ausgeschlossen werden. Neben Bodenverunreinigungen wurden im Bereich des Kellogg-Geländes Belastungen des Grundwassers festgestellt. Diese Belastungen variieren über die Zeit deutlich in der Intensität. Es wurden im Dezember 2021 außergewöhnlich hohe Belastungen festgestellt, die sich in den Folgejahren deutlich verringerten. Die maximalen Konzentrationen betrugen 14.000 µg/l Kohlenwasserstoffe, 12,9 µg/l Naphthalin, 3,9 µg/l LHKW und 4,26 µg/l PAK (exkl. Naphthalin) und liegen somit zum Teil oberhalb des Maßnahmenschwellenwertes der LAWA 2016 (Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser).“

Unter der Berücksichtigung dieser Hinweise ist eine Vereinbarkeit mit den zulässigen Nutzungen im Plangebiet gegeben, wenn nach den Erdarbeiten

1. im Bereich der späteren, unversiegelten Freiflächen durch Erkundungen hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch die Einhaltung der maßgebenden Prüfwerte der BBodSchV bis mindestens 1,0 m unter Gelände (nach Fertigstellung) nachgewiesen wird oder
2. alternativ ein Bodenaustausch mit geeignetem Material von mindestens 1,0 m unter Gelände (nach Fertigstellung) in diesem Bereich erfolgt und dokumentiert ist.

Eine Sicherung der Umsetzung dieser Maßnahme erfolgt im Städtebaulichen Vertrag.

Die weiteren Ausführungen finden sich im Umweltbericht in Kapitel D.7.

11. Örtliche Bauvorschriften

Für den Fall, dass einzelne Gebäude ggf. nicht an das vorgesehene Unterflurmüllsystem angeschlossen werden, regelt die örtliche Bauvorschrift Nr. 17, die auf Grundlage des § 86 der BremLBO in den Bebauungsplan übernommen wurde, dass oberirdische Aufstellplätze von Müllbehältern in die Hauptgebäude oder die Tiefgaragen baulich zu integrieren sind. Hierdurch soll das Ortsbild und eine ansprechende Gestaltung der geplanten Platzbereiche, Wegeverbindungen und öffentlichen Straßenräume, die an die Baugrundstücke angrenzen, gesichert werden.

Um ein durchlässiges Quartier und einen nahtlosen Übergang der Baugebiete zu den angrenzenden öffentlichen Räumen zu sichern, regelt die örtliche Bauvorschrift Nr. 19, dass sowohl in den Urbanen Gebieten als auch im Sondergebiet Einfriedungen unzulässig sind.

Da der Bebauungsplan eine Vielzahl von gewerblichen Nutzungen ermöglicht, sichert die örtliche Bauvorschrift Nr. 18 zum Schutz des Ortsbildes für das Urbane Gebiet, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Explizit ausgenommen von dieser Regelung sind die an den Bestandsgebäuden in den MU 1 und MU 2 bereits vorhandenen Schriftzüge der Firma Kellogg. Diese sind als Reminiszenz an die alte Nutzung ortsbildprägend und sollen dauerhaft an den Bestandsgebäuden verbleiben können.

Gemäß den Zielsetzungen der Städtebaulichen Rahmenplanung Überseeinsel soll der gesamte Bereich der Überseeinsel möglichst autoarm ausgestaltet werden, um eine ausreichende Aufnahmefähigkeit des Erschließungssystems der gesamten Überseestadt zu gewährleisten. In Anknüpfung an die Regelungen des „Zweiten Städtebaulichen Vertrags zur Entwicklung des ehemaligen Kellogg-Areals in der Überseestadt zwischen Stephanikirchenweide, Auf der Muggenburg und Stephanitorsbollwerk“ vom 15.06.2022 sowie des Bebauungsplans 2519 A wird für das Plangebiet eine Höchstzahl an Stellplätzen festgesetzt. Für die jeweiligen Vorhaben dürfen maximal 50% des nach MobBauOG ermittelten Stellplatznormbedarfes real hergestellt werden (örtliche Bauvorschrift Nr. 20). Eine Unterschreitung dieses Maßes ist möglich.

12. Nachrichtliche Übernahme

Im Bebauungsplan ist die heutige, nach § 64 Abs. 1 des Bremischen Wassergesetzes (BremWG) wasserrechtlich gewidmete Hochwasserschutzlinie als nachrichtliche Übernahme ohne Festsetzungscharakter im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB enthalten. Ebenso wird die 20 m landseitige Entfernung zur Hochwasserschutzanlage nachrichtlich übernommen und auf das Befreiungserfordernis nach § 76 BremWG hingewiesen. Der hier erforderliche Deichverteidigungsweg verläuft im Bereich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche „Fußgänger- und Radfahrbereich“ und wird in der Planzeichnung entsprechend bezeichnet. Dieser ist gemäß den fachrechtlichen Anforderungen in der Belastungsklasse Schwerlastwagen 30 (SWL 30) auszulegen.

Darüber hinaus wird in die Planzeichnung die fachgesetzliche Regelung übernommen, dass im Bereich der Anker der Hochwasserschutzwand Tiefgründungen neuer Gebäude unzulässig sind. Bestehende Tiefgründungen sind davon ausgenommen. Der Bereich der Rückverankerung lässt sich der Abbildung 4 entnehmen.

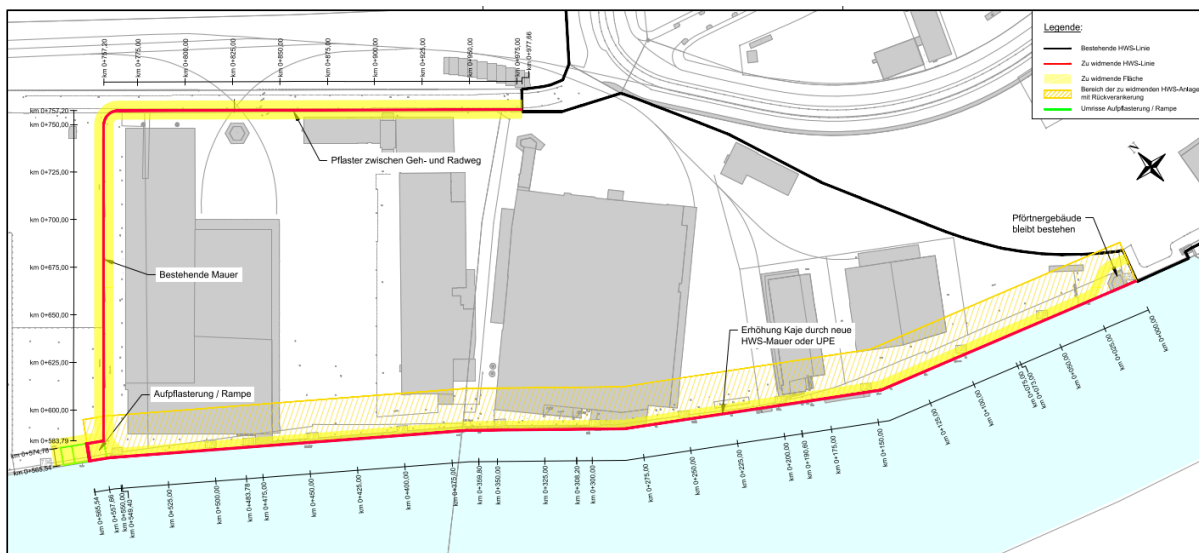


Abbildung 4: Widmungsplan der Hochwasserschutzmaßnahme im Bereich des Plangebietes

13. Hinweise

Der Bebauungsplan enthält in Ergänzung seiner rechtsverbindlichen Festsetzungen informatorische Hinweise, die auf weitere Rechtsvorschriften verweisen.

Kampfmittel

Ein informatorischer Hinweis erfolgt zu Kampfmitteln: Im Plangebiet ist das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht auszuschließen. Vor der Erschließung von Flächen bzw. vor Beginn von Baumaßnahmen muss daher eine Kampfmittelsuche durchgeführt werden. Erd- und Gründungsarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten bei den Erdarbeiten unbekannte Metallteile oder verdächtige Verfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und die Polizei Bremen – Kampfmittelräumdienst – zu benachrichtigen.

Archäologie

Aufgrund der Auswertung der vorliegenden Fachdaten wird das Plangebiet seitens der Landesarchäologie als archäologische Verdachtsfläche eingestuft. Somit ist hier das Vorhandensein archäologischer Bodenfunde anzunehmen.

Im Bereich des Plangebiets befand sich eine Vorbebauung historischer Hafenstruktur des 19. Jahrhunderts, unter der auch noch ältere, für die Stadtentwicklung Bremens relevante Befunde vorhanden sein können.

Im Fall einer konkreten Baumaßnahme gilt daher folgendes:

Nach dem Bremer Denkmalschutzgesetz (Bremisches Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmäler, (Bremisches Denkmalschutzgesetz - BremDSchG) vom 18. Dezember 2018) ist derjenige, der auf Verdachtsflächen bauliche Maßnahmen durchführt, zu folgenden Maßnahmen verpflichtet:

- Beauftragung einer Grabungsfirma mit archäologischen Maßnahmen zur Klärung, ob auf dem Baugrundstück historische Bodenfunde vorhanden sind. Sollten bei diesen Maßnahmen Bodenfunde entdeckt werden, muss der Bauherr nachfolgend eine Grabungsfirma mit der eigentlichen Ausgrabung beauftragen.

- Die entstehenden Kosten für archäologische Grabungs- und Dokumentationsmaßnahmen, für die Erhaltung, fachgerechte Instandsetzung, Bergung und wissenschaftliche Dokumentation etwaiger Befunde und Funde sind nach BremDSchG durch den Bauherrn zu tragen.
- Die Planung für notwendige Maßnahmen durch eine Grabungsfirma sind mit der Landesarchäologie abzustimmen.

Bei Vorliegen der Voraussetzungen ist auf Genehmigungsebene entsprechend zu reagieren.

Luftfahrt

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis im Hinblick auf die Flugsicherung und ggf. erforderliche Genehmigungen durch die Luftfahrtbehörde.

Bodenschutz

Da im gesamten Plangebiet Bodenverunreinigungen vorliegen, wurde ein entsprechender Hinweis in die Planurkunde aufgenommen. Nähere Ausführungen hierzu finden sich in Kapitel C.10.

D. Umweltbericht

Im Umweltbericht werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet (§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB). Inhalt und Ziele des Bebauungsplans sind in den Kapiteln A bis C der Begründung dargestellt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Umweltbereiche, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans berührt sind, mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet. Die einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne für die von der Planung betroffenen Schutzgüter sind in den Ausführungen zu den jeweiligen Schutzgütern aufgeführt.

1. Ziele des Umweltschutzes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die einzelnen Umweltbereiche mit den entsprechenden Wirkungsfeldern, soweit sie durch die Festsetzungen des Bebauungsplans berührt sind, betrachtet und bewertet. Im Folgenden werden die wesentlichen Bestandteile der Umwelt im Einwirkungsbereich des Plangebiets und die wesentlichen Umweltauswirkungen der Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB dargestellt.

Für die Belange des Umweltschutzes wurden neben dem Flächennutzungsplan Bremen und dem Landschaftsprogramm Bremen (Lapro, einfacher Parlamentsbeschluss des Bremischen Landtags) folgende Unterlagen herangezogen, die eine Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen darstellen:

- **Artenschutz:**
 - Ökologis: Geplante Umgestaltung / Umnutzung von Bestandsgebäuden auf der Überseeinsel (BPlan 2519 B „Kellogg Pier“ und VEP 169 „Kellogg Höfe“) in Bremen Walle – Ergebnis der am 31.01.2025 erfolgten Artenschutz-Inspizierung, Stand: 21.02.2025.
- **Schallschutz:**
 - Lärmkontor: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 2519A in Bremen-Überseestadt. Berichtsnummer: LK 2019-154.3. Stand: 24.09.2021.
 - Ingenieurbüro Peter Gerlach: Überseeinsel; Betrieb der Eislaufbahn; Schallimmissionsschutz; Stand: 03.08.2022.
- **Geruchsimmissionen:**
 - TÜV Nord Umweltschutz: Abschlussbericht über die Durchführung einer Rasterbegehung. Berichtsnummer: 80000 660 473 / 417IPG002. Hamburg. Stand: 05.10.2017.
- **Verkehrsplanung:**
 - Argus Studio: MOB Stephanitor. Verkehrsgutachten und Mobilitätskonzept; Hamburg; Stand: 07.07.2021.
 - ARGUS Stadt und Verkehr: Verkehrskonzept, Stand: 05.05.2025.
 - IVAS Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und –systeme: Integriertes Verkehrskonzept für die Überseestadt, Aktualisierung IVK Überseestadt

Bremen für den Bereich Hansator/ Auf der Muggenburg, Stand:
Dezember 2020.

▪ Bodenschutz:

- histInvest Dr. Schlottau: Historische Standortrecherche Bereich Europahafen/Weser und Weserbahnhof I Auf der Muggenburg 30. Stand: 2001.
- Consens Umweltplanung GmbH: Prognose zu Altlastenuntersuchungen auf dem Grundstück des ehemaligen Kellogg-Werkes Bremen, Stand: März 2018.
- Consens Umweltplanung GmbH: Untersuchung des Bodenmaterials im Bereich der ehemaligen Gebäude 4/5, Klassifizierung nach LAGA M20 TR Bauschutt, Stand: 04.09.2020.
- Consens Umweltplanung GmbH: Altlastenbericht zum Bereich der ehemaligen Gebäude 3, 6 und 10 auf dem Grundstück des ehemaligen Kellogg-Werkes, Stand: Oktober 2020.
- Consens Umweltplanung GmbH: Ergebnisbericht zur Grundwassererkundung auf dem Grundstück der Überseeinsel (ehemaliges Kellogg-Werk), Stand: Juni 2024.
- Consens Umweltplanung GmbH: Beurteilung von Schadstoffbelastungen im Rahmen der B-Plan Zulassung des Areales Kellogg-Pier auf dem Grundstück der Überseeinsel (ehemaliges Kellogg-Werk), Stand: Mai 2025.

▪ Entwässerung:

- M+O Bremen: B-Plan 2519 B Kellogg-Pier, VEP Kellogg Höfe in Bremen-Walle – Erläuterungsbericht Entwässerungskonzept Kellogg-Pier und Kellogg-Höfe; Stand: 12.03.2025.
- M+O Bremen: Wasserbilanz Kellogg-Pier und Kellogg-Höfe; Stand: 12.05.2025.

▪ Sonstiges:

- Stadt.Energie.Speicher: Energiekonzept Überseeinsel, Quartier Kellogg-Pier – Bebauungsplanverfahren 2519B, Stand: 30.04.2025.
- Man Made Land und Überseeinsel GmbH: 2519B, schriftliche Ausarbeitung zum Freiraumkonzept.

2. Auswirkungen auf Natur und Landschaft (hier Biotope, Bäume, Tiere, Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a, § 1a Abs. 3 und 4 BauGB)

a. Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes, die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegt sind

Gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Bauleitpläne sollen dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen, den

Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im Regelverfahren ist gemäß § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB anzuwenden und der notwendige Ausgleich nach dem Baugesetzbuch zu bewirken; § 200a BauGB ist ebenfalls zu beachten. Danach sollen vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen vermieden oder vermindert werden. Für verbleibende erhebliche Beeinträchtigungen sind Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ein Ausgleich dann nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Nach § 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG sind insbesondere wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu erhalten. Es gelten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß Kapitel 5 BNatSchG.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Gemäß dem Bundes-Bodenschutzgesetz sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.

Bauleitpläne sollen gemäß § 1a Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimawandels sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung tragen. Gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG sind Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen. Dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen. Dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung, insbesondere durch eine zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien, kommt eine besondere Bedeutung zu.

Nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BNatSchG sind zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft insbesondere zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

Da mit Blick auf die Übergangsvorschrift des § 13 Absatz 1 der Verordnung zum Schutz von Bäumen in der Freien Hansestadt Bremen (BremBaumSchV), in Kraft getreten am 10.07.2025 (GBl. 2025 S. 584, 627), der vorliegende Bebauungsplan erst nach dem Stichtag des 09.07.2025 aufgestellt worden ist – der maßgebliche Planaufstellungsbeschluss, der den Geltungsbereich anpasste, erfolgte am 14.08.2025 – ist die seit dem 10.07.2025 geltende, geänderte BaumSchV im vorliegenden Planaufstellungsverfahren anzuwenden. Der planerisch zu berücksichtigende Schutzstatus von Bestandsbäumen richtet sich also nach dem neuen Verordnungsrechtsregime. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses sind keine geschützten Bäume im Plangebiet vorhanden.

Das Berücksichtigungsgebot des § 13 Klimaschutzgesetz (KSG) wurde beachtet.

b. Naturschutzrechtliche Festsetzungen und landschaftsplanerische Zielsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Landschaftsprogramm Bremen, Teil Stadtgemeinde Bremen (Lapro 2015) benennt für das Plangebiet folgende Ziele und Maßnahmen für den Naturschutz und die Landschaftspflege:

Gemäß Landschaftsprogramm Bremen Plan 1 handelt es sich bei dem Gebiet um einen Bereich von allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft. Dargestellt sind die geplanten Nutzungen gemäß dem Flächennutzungsplan 2015. Das Plangebiet ist in diesem Zusammenhang als Industrie-, Gewerbe- und Verkehrsfläche dargestellt. Es gelten die Ziele für den Siedlungsraum gemäß Kapitel 4.4 sowie die Ziele für den Gesamttraum gemäß Kapitel 4.2. des Lapro 2015. Plan 2 „Maßnahmen, Erholung und Naturerleben“ enthält für das Plangebiet keine relevanten Darstellungen.

Im Lapro 2015 sind jedoch im Textteil Ziele für den Siedlungsraum formuliert. Diese umfassen unter anderem Dach- und Fassadenbegrünungen, Verminderung der Bodenversiegelung und Begrünungsmaßnahmen. Zudem werden in Kapitel 4.2 des Lapro 2015 Ziele für den Gesamttraum formuliert, welche eine besondere Bedeutung für den Siedlungsraum haben. Dies sind u. a.:

- Mit Boden ist sparsam umzugehen. Im besiedelten Bereich und bei Neuerschließungen ist insbesondere das Filter- und Rückhaltevermögen des Bodens für Stoffe und Niederschlagswasser so weit wie möglich zu erhalten. Neuversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu reduzieren. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der naturnahen Entwicklung zu überlassen.
- Das Naturerleben in der Stadt soll durch naturnah gestaltete und teilweise extensiv gepflegte Grünflächen – bei Vorrang ihrer Hauptfunktionen – sowie durch die Vernetzung von Lebensräumen, insbesondere durch Fleete, Gräben und Kleingewässer, wildkrautreiche Saume, geschützte Gehölzränder, Baumreihen und Altbauminiseln verbessert werden. Die Erlebbarkeit auffälliger Artengruppen wie z. B. Singvögel, Greifvögel, Spechte, Eulen, Fledermäuse, Boden besuchende Insekten, Libellen an Gewässern und Heuschrecken auf Wiesen und Wegrainen wird durch Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen gefördert.
- Auf die Gestaltung privater Grünflächen soll so eingewirkt werden, dass sie eine positive Erlebniswirkung auf die öffentlich zugänglichen Freiflächen behalten oder entwickeln, insbesondere durch naturraumtypische Baumartenwahl, Altbäume, begrünte Vorgärten, ortstypische Einfriedungen wie Laubhecken, Natursteinmauern oder schmiede- und gusseiserne Zäune und andere Elemente, deren Gestaltung der Eigenart des Naturraums bzw. der Siedlungsgeschichte entspricht.
- Vorrangig in Ortsteilen mit einem unterdurchschnittlichen Angebot an Grün- und Freiflächen und gleichzeitig unterdurchschnittlichem Sozialindex (Textkarte 3.6-1 des Lapro 2015) sind die vorhandenen Grün- und Freiflächen untereinander und mit der freien Landschaft besser zu vernetzen. Einschränkungen ihrer Zugänglichkeit sind möglichst aufzuheben, Grünflächen, insbesondere Kinderspielplätze und Naturerfahrungsräume sowie auf die soziale Begegnung ausgerichtete Stadtplätze oder Quartiersparks („Pocket Parks“) sind

- bedarfsgerecht, auch durch Rückbau und Entsiegelung bebauter Flächen, zu schaffen. Zur dringenden Bedarfsdeckung sollen auch Baulücken auf Zeit für Begegnung und Erholung verfügbar gemacht werden.
- Ausblicke in die Landschaft und gestaltete Aussichtspunkte sind insbesondere an den Ufern von Weser und Lesum im besiedelten Bereich sowie an Deichwegen und anderen erhöhten Stellen in den offenen Grünlandgebieten zur Verbesserung der Erlebbarkeit der Landschaft freizuhalten und im Zuge von Neuerschließungen ufernaher Stadtquartiere, z. B. in der Überseestadt, neu anzulegen. Noch vorhandene Blickbeziehungen zwischen diesen Punkten und markanten Gebäuden (z. B. Kirchen) sollen nicht verbaut werden.
 - Die Innenentwicklung soll Flächen sparende Bauweisen und Nutzungsmischungen befördern. Grün- und Freiflächenfunktionen sollen bei der Innenentwicklung möglichst erhalten oder verbessert werden, insbesondere in Bezug auf eine Vernetzung durch Grünelemente in bestehenden und neuen Wohn- und Gewerbegebieten sowie eine Sicherung und Neuanlage von grünen Stadtplätzen, Baumbeständen, Alleen und naturnahen Gewässern.

Die genannten Belange werden in der Abwägung berücksichtigt. Im Plangebiet sind u. a. Grünflächen und Baumpflanzungen vorgesehen. Diese sind teils im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzt und werden darüber hinaus über den städtebaulichen Vertrag gesichert. Vielfältige Wegeverbindungen vernetzen die Grünflächen.

c. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, einschließlich der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sowie Beschreibung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Das Plangebiet ist als Teilfläche des ehemaligen Werksgeländes der Firma Kellogg früher gewerblich-industriell genutzt worden und ist entsprechend stark anthropogen überformt. Im Plangebiet befinden sich zurzeit drei Bestandsgebäude. Für die Gebäude in den MU 2 und MU 3 ist die Umnutzung bzw. der Neuaufbau bereits abgeschlossen. Für das im MU 1 befindliche Bestandsgebäude sieht der vorliegende Bebauungsplan noch Entwicklungsmöglichkeiten vor. Das Erschließungssystem und Teile des Freiraums sind zurzeit noch von Provisorien geprägt. In Teilbereichen wird das Plangebiet noch als temporäre Parkplatzfläche genutzt, was nach Umsetzung des Erschließungssystems und der Freiraumplanung sowie der Fertigstellung des Mobilitätshauses im benachbarten Bebauungsplan 2519 A nicht mehr der Fall sein wird. Dementsprechend wird auch die Versiegelung mit Umsetzung der Planung in Teilbereichen sinken. Erhebliche Auswirkungen auf den Umweltzustand während der Bau- und Betriebsphase werden wegen des hohen Versiegelungsgrades nicht erwartet.

d. Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Für den vorliegenden Bebauungsplan kommt nach § 18 Abs. 1 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB die Regelung zur Anwendung, dass keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Der Wortlaut der Regelung stellt allein darauf ab, welche Bebauung vor der Aufstellung des neuen

Bebauungsplans zulässig war und differenziert nicht danach, wann und unter welcher Rechtslage die bestehenden Baurechte entstanden sind.

Ein Ausgleich ist bei der Überplanung von Flächen, für die bereits Baurechte bestehen, deshalb nur insoweit erforderlich, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen.

Die bisherige Zulässigkeit von Eingriffen im Plangebiet beurteilt sich nach dem bisher geltenden Staffel- und Gewerbeplan 0045 aus dem Jahr 1921. In Teilbereichen wird der Bebauungsplan 2519 A überplant. Sie stellt sich wie folgt dar:

- Abgesehen vom östlichen Bereich des Plangebietes als Gewerbeklasse I nach Staffel- und Gewerbeplan 0045; das entspricht im Wesentlichen einem Industriegebiet nach geltender BauNVO; angesetzt wird aufgrund der vormaligen gewerblich-industriellen Nutzung des ehemaligen Kellogg-Werksgeländes mit einer vollflächigen Versiegelung eine GRZ von 1,0, zumal in dem Staffel- und Gewerbeplan die erforderlichen Erschließungsflächen, die eine vollflächige Versiegelung erfordern, nicht festgesetzt sind.
- Im östlichen Teil des Plangebietes als Gewerbeklasse II nach Staffel- und Gewerbeplan 0045; das entspricht im Wesentlichen einem Gewerbegebiet bzw. einer Zwischenstufe aus Gewerbegebiet und Mischgebiet gemäß geltender BauNVO; angesetzt wird aufgrund der vormaligen gewerblich-industriellen Nutzung des ehemaligen Kellogg-Werksgeländes mit einer vollflächigen Versiegelung eine GRZ von 1,0, zumal in dem Staffel- und Gewerbeplan die erforderlichen Erschließungsflächen, die eine vollflächige Versiegelung erfordern, nicht festgesetzt sind.
- Im nordöstlichen Plangebiet private bzw. öffentliche Verkehrsfläche gemäß Bebauungsplan 2519 A.

Fläche

Die künftig zulässigen Eingriffe gemäß dem Bebauungsplan 2519 B beurteilen sich wie folgt:

- Urbane Gebiete mit einer zulässigen GRZ II von 0,8;
- Sondergebiet mit einer zulässigen GRZ II von 0,8;
- Versorgungsfläche mit Vollversiegelung;
- Private Grünfläche ohne Versiegelung;
- Verkehrsflächen mit Vollversiegelung.

Die folgende Tabelle stellt gemäß diesen Grundlagen die Bilanzierung der zulässigen Eingriffe dar:

	Maximale Überbauung und Versiegelung, einschließlich GRZ II (§19 BauNVO)	
Flächennutzung	Bisheriger Staffel- und Gewerbeplan 0045 und B-Plan 2519A	Neuer B-Plan 2519B
Gewerbe- bzw. Industriegebiet gemäß Staffel- und Gewerbeplan 0045 (GRZ II = 1,0)	16.344 m ²	-
Urbane Gebiete (GRZ II = 0,8)	-	7.794 m ²
Sondergebiet (GRZ II = 0,8)	-	1.209 m ²
Versorgungsflächen (GRZ II = 1,0)	-	44 m ²
Private Grünfläche (ohne Versiegelung)	-	0m ²
Verkehrsflächen (mit Vollversiegelung)	1.080 m ²	5.192 m ²
Gesamt	17.424 m²	14.239 m²

Tabelle 1: Gegenüberstellung der maximalen versiegelten Flächen

Im Vergleich zum bisher geltenden Staffel- und Gewerbeplan 0045 und dem Bebauungsplan 2519 A fallen die zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft durch den neuen Bebauungsplan 2519 B deutlich niedriger aus. Die neue Planung ermöglicht daher keine weitergehenden Eingriffe bzw. keine zusätzlichen Baurechte, als sie bisher möglich gewesen wären. Ein Ausgleich ist damit in Anwendung des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich.

Biotoptypen

Die Biotoptypenkartierung im Zuge der Umweltprüfung für die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes, die auch das Plangebiet umfasst, bewertete das Plangebiet im Bestand als Gewerbegebiet und demzufolge mit Wertstufe 0 ohne Wert gemäß der Biotopwertliste.

Bäume

Im Plangebiet befinden sich im Bereich der MU 2 und MU 3 einige Bäume, die im Zuge der Freiraumplanung für diesen Bereich bereits angepflanzt wurden. Diese bleiben weiterhin erhalten. Im übrigen Plangebiet befinden sich keine Bäume. Geschützte Bäume sind im Plangebiet demzufolge nicht vorhanden.

Tiere

Das Plangebiet wurde bisher als Bestandteil des ehemaligen Kellogg-Werksgeländes überwiegend gewerblich-industriell genutzt und in großen Teilen bereits umgenutzt. Das Plangebiet weist – mit Ausnahme der Bereiche mit bereits umgesetzter Freiraumplanung - keine bedeutende Vegetation auf.

Vor diesem Hintergrund bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Realisierung der Planung artenschutzrechtliche Belange beeinträchtigt werden könnten. Im Hinblick auf das noch weiter zu entwickelnde Bestandsgebäude im MU 1 wurde eine Artenschutzinspektion vorgenommen. Das Gebäude wies weder im Dachbereich noch an der Fassade Hinweise für eine Tierartenbesiedlung bzw. Artenschutzbedeutung auf.

Klima / Luft

Gemäß der Karte D „Klima / Luft“ des Lapro 2015 weist das Plangebiet überwiegend eine weniger günstige bioklimatische Situation auf. Die westlich angrenzenden Flächen weisen eine ungünstige bioklimatische Situation auf, ergänzt um den Hinweis auf ein Belastungsrisiko durch Emissionen von Betrieben (dargestellt sind Betriebe, die nach Bundes-Immissionsschutzgesetz befähigt sind, Luftschadstoffe zu emittieren; basiert auf der vormaligen Nutzung der Firma Kellogg). Das Plangebiet liegt nicht im Einwirkungsbereich einer Kaltluftströmung. Mit der Aufgabe der gewerblich-industriellen Nutzung durch die Firma Kellogg und insbesondere der Einstellung der Cerealienproduktion im Jahr 2018 haben sich die Rahmenbedingungen im Hinblick auf Luftschadstoffe verbessert. Durch das mit dem Bebauungsplan geplante neue Stadtquartier wird das Plangebiet zudem künftig weniger versiegelt sein. Baumpflanzungen und Grünflächen werden sich positiv auf das Mikroklima auswirken.

Des Weiteren wurde im Jahr 2024 eine Stadtklimaanalyse für die Stadt Bremen erarbeitet. In der Planungshinweiskarte wird das Plangebiet als „Klimatischer Optimierungsbereich“ definiert. Demzufolge ist die Fläche bereits aktuell und auch in Zukunft (2050) stark wärmebelastet. Maßnahmen zur Verbesserung der bioklimatischen Situation sind hier notwendig und es besteht ein hoher Bedarf an Anpassungsmaßnahmen. Bauliche Entwicklungen sollten zu einer Verbesserung der klimatischen Situation auf der Fläche führen. Eine Verschlechterung der klimatischen Situation auf der Fläche und im direkten Umfeld sollte vermieden werden. Wie ausgeführt, wird sich die klimatische Situation im Plangebiet durch die Reduzierung von Versiegelung sowie Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in Zukunft verbessern.

Wasser

Das Gebiet weist keine besondere topografische Lage auf, die bei extremen Regenereignissen zu problematischen Oberflächenabflüssen führen kann. Auch zeigt die Starkregenkarte für Bremen für das Plangebiet keine Gefährdung durch Überflutungen bei Starkregenereignissen auf. Das Plangebiet liegt nicht in einem Bereich mit besonderer Bedeutung für die Wasserretention und den vorsorgenden Umgang mit Niederschlagswasser. Die Umsetzung des geplanten Entwässerungskonzeptes im Sinne einer dezentralen Niederschlagsbewirtschaftung wird zu einem naturnäheren Wasserkreislauf signifikant beitragen. Vom anfallenden Regenwasser fließt ca. 30% ab, 40% versickert und dient der Grundwasserneubildung und ca. 30% verdunstet.

3. Auswirkungen auf Erholung, Stadt- und Landschaftsbild (§1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

a. Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes

Dem Landschaftsbild im Plangebiet wird im Landschaftsprogramm Bremen eine sehr geringe Bedeutung als "großflächiger Betriebsbereich" zugeschrieben. Auch hat das Plangebiet gemäß des Lapro 2015 nur eine allgemeine Bedeutung für das Landschaftserleben.

b. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung, einschließlich der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase sowie Beschreibung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Da durch die vorliegende Planung insbesondere Bestandsbebauung gesichert und weiterentwickelt wird, sind durch die Bau- und Betriebsphase keine negativen Auswirkungen auf Erholung, Stadt- und Landschaftsbild und auch keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima (Mikro-, Meso- und globale Klima) zu erwarten. Zudem wird bzw. wurde dieser Bereich in Teilen als Klimaanpassungsmaßnahme begründet und erstmals für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Mit der Begründung und der Schaffung von Freiflächen werden zudem Hitzeinseln reduziert und zugleich Starkregenereignisse besser aufgefangen. Somit wird zugleich ein Beitrag zur Anpassung des Planungsvorhabens an den Klimawandel geleistet. Ferner wird insbesondere mit dem Silo-Hotel ein stadtbildprägendes Gebäude im Bestand gesichert und damit sogenannte graue Energie genutzt; im Übrigen wird mit dem sogenannten Gebäude 2 im Bereich der Straße auf der Muggenburg nunmehr ein weiteres Gebäude erhalten. Damit sind im Wesentlichen positive Auswirkungen auf diese Schutzgüter zu erwarten.

4. Auswirkungen auf den Menschen durch Immissionen (§1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

a. Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes

Lärm

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Als Auftrag aus dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

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

- DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" in Verbindung mit Beiblatt 1
- Technische Anleitung Lärm (TA Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998; GMBI. 1998 Seite 503 ff; zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (Amtlicher Teil des Bundesanzeigers, BAnz AT 08.06.2017 B5))

Die DIN 18005 enthält im Beiblatt 1 Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Sie gilt nicht für die Anwendung in Genehmigungs- und Planfeststellungsverfahren, wird aber in der Bauleitplanung als Entscheidungshilfe verwendet. Die TA Lärm dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche. Sie ist Maßgabe bei der Beurteilung von Schallimmissionen von Gewerbe- und Industrieanlagen und somit für die Bauleitplanung von indirekter Bedeutung. Die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 sind in ihren Lärmwerten identisch mit den entsprechenden Immissionsrichtwerten gemäß Abschnitt 6.1 der TA Lärm, wobei die Nutzungskategorie „Urbane Gebiete“ bisher nicht in der DIN 18005 enthalten ist. Für Gewerbelärmeinflüsse sind gemäß TA Lärm u. a. folgende Immissionsrichtwerte zu beachten (gemessen außerhalb von Gebäuden):

- in Industriegebieten (GI) tags 70 dB(A), nachts 70 dB(A)
- in Gewerbegebieten (GE) tags 65 dB(A), nachts 50 dB(A)
- in Mischgebieten (MI) tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)
- **in Urbanen Gebieten (MU) tags 63 dB(A), nachts 45 dB(A)**
- in Allgemeinen Wohngebieten (WA) tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)

(Die Tagwerte gelten von 6.00 – 22.00 Uhr, die Nachtwerte von 22.00 – 6.00 Uhr.)

Für die Beurteilung von Verkehrslärm gelten ebenfalls die Orientierungswerte der DIN 18005. Die Orientierungswerte für Urbane Gebiete (MU) liegen bei 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Hinsichtlich der Tagwerte kann ergänzend auch berücksichtigt werden, dass die TA Lärm (für Gewerbelärm) das Schutzniveau von Urbanen Gebieten auf 63 dB(A) tags reduziert hat. Für Sondergebiete, wie im Westen des Plangebiets festgesetzt, gibt es weder Immissionsgrenz- noch Immissionsrichtwerte. Ausgehend von den hier gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3 zulässigen rein gewerblichen Nutzungen, wird im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit die als Sondergebiet festgesetzte Fläche als Gewerbegebiet eingestuft und entsprechend beurteilt. Wohnnutzungen sind in dem Sondergebiet unzulässig.

Eine weitere Schwelle bei der Abwägungsentscheidung können die Grenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) (16. BImSchV) darstellen. Mit der 16. BImSchV wurden vom Gesetzgeber rechtsverbindliche Grenzwerte in Bezug auf Verkehrslärm durch Straßen- und Schienenverkehr vorgegeben. Generell sind diese Immissionsgrenzwerte dann heranzuziehen, wenn Straßen oder Schienenwege neu gebaut oder wesentlich geändert werden. Im Zusammenhang mit städtebaulichen Planungen ist die Anwendung dieser Grenzwerte nicht zwingend vorgeschrieben, jedoch werden sie regelmäßig in der Praxis zur Abgrenzung eines Ermessensbereiches und als weitere Abwägungsgrundlage herangezogen. In der 16. BImSchV ist bisher die im Plangebiet festgesetzte Nutzungskategorie „Urbanes Gebiet“ noch nicht eingeführt worden, weshalb zur Beurteilung die Grenzwerte für Mischgebiete herangezogen werden. Diese liegen bei 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts.

Eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (von 64 dB (A) tags und 54 dB (A) nachts im MU, vergleiche § 2 Abs. 1 der 16. BImSchV) kann nach der einschlägigen Rechtsprechung zulässig sein, soweit sichergestellt ist, dass die Lärmimmissionen die Schwelle der Gesundheitsgefährdung nicht überschreiten (grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle). Eine Gesundheitsgefährdung beginnt nach aktueller Rechtsprechung für Wohnnutzungen bei einer Gesamtlärmbelastung mit Dauerschallpegeln von mehr als 70 dB(A) tags und mehr als 60 dB(A) nachts.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu erwartenden Immissionen und die weitergehend vorzusehenden Maßnahmen werden nachfolgend beschrieben.

Da im Plangebiet durch die vorliegende Planung weder neue Nutzungen noch neue Gebäude zugelassen werden und zudem Wohnen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen ist, wurde von einer schalltechnischen Untersuchung abgesehen.

Im Rahmen der bereits durchgeführten Bauantragsverfahren wurde sichergestellt, dass die einschlägigen Normen und Verwaltungsvorschriften eingehalten wurden. Dies beinhaltet insbesondere folgende:

- TA Lärm (Technische Anleitung Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998; GMBI. 1998 Seite 503 ff; zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (Amtlicher Teil des Bundesanzeigers 08.06.2017 B5) und
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe 2018-01 – Teil 1 Mindestanforderungen).

Geruch

Mit der Übernahme der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) als Anhang 7 der Technischen Anleitung Luft (TA Luft) im Jahr 2021 sind erstmals Anforderungen zum Schutz vor erheblichen Belästigungen durch Geruchsimmissionen Bestandteil der TA Luft. Der neue Anhang 7 der TA Luft schließt eine bestehende Regelungslücke innerhalb der TA Luft 2002 und führt zur Vereinheitlichung und Gleichbehandlung im Rahmen von immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren.

Die Geruchsimmissions-Richtlinie wurde in allen Bundesländern im Vollzug bereits angewandt, ist bereits heute etabliert und gerichtlich anerkannt. Unterschiede zwischen den Bundesländern bestanden bislang in der Verbindlichkeit der Anwendung (Umsetzung per Erlass oder Nutzung als Erkenntnisquelle). Die Integration der Geruchsimmissions-Richtlinie in die TA Luft führt nun zu einer bundesweit einheitlichen Anwendung und damit zu einer Verbesserung im Hinblick auf die Gleichbehandlung.

b. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie Beschreibung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Verkehrslärm; einschließlich planbedingte Verkehrszunahme

Aufgrund der vorliegenden Kenntnisse aus dem Bebauungsplan 2519, Teilbereich A, sowie dem Ausschluss von Wohnnutzung im Bebauungsplan 2519, Teilbereich B, wurden für den Teilbereich B keine weiteren Untersuchungen vorgenommen. Im Plangebiet finden zudem durch den motorisierten Individualverkehr lediglich Anlieferungen und ähnliches statt. Im Straßenraum werden nur einige wenige Parkplätze für Mobilitätseingeschränkte hergestellt. Mit Park-Such-Verkehren ist daher im Plangebiet nicht zu rechnen.

Die Erkenntnisse aus dem Teilbereich A sind ausreichend, um sicherzustellen, dass im Plangebiet gesunde Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können.

Die Ergebnisse aus dem Teilbereich A lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Der auf das Plangebiet einwirkende Umgebungslärm bzw. prognostizierte Verkehrslärm wird insbesondere durch die unmittelbar an das Plangebiet, Teilbereich A, angrenzende Straße Auf der Muggenburg sowie die weiteren, im Bereich der

Überseestadt vorhandenen und geplanten Straßen und durch die Schienenwege der Deutsche Bahn AG (Fernbahn), der Hafenbahn und der Straßenbahn erzeugt.

Zur Berechnung der Verkehrslärmimmissionen wurden die Verkehrszahlen zugrunde gelegt, die von dem Ingenieurbüro für Verkehrsanlagen und -systeme (IVAS) im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Verkehrskonzeptes für die Überseestadt im Dezember 2020 (Fortschreibung auf Grundlage der in der Rahmenplanung Überseeinsel ermittelten Verkehrszahlen und -verteilung) ermittelt wurden. Es wurde der Prognosefall 2030 verwendet.

Dabei ist im Hinblick auf die zugrunde gelegten Verkehrszahlen Folgendes festzuhalten: Das Verkehrsaufkommen und die Berechnung der neuen Knotenpunkte ist mit den Zahlen aus dem Verkehrsmodell Überseestadt von IVAS berechnet worden. Einzig die Hauptlastströme auf der Achse „Auf der Muggenburg“ sind in Anlehnung an eine Verkehrszählung aus dem Jahre 2015 umgelegt worden. Es sind keine Verkehrszählungen mit Einfluss durch die Corona-Pandemie in dem Verkehrsmodell von IVAS verwendet worden.

Die Berechnungen der Beurteilungspegel für die Straßenverkehrswege erfolgten nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) bzw. nach dem Teilstückverfahren der "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 1990" - RLS-90 (RLS-90), da für den Bebauungsplan 2519 bereits ein Aufstellungsbeschluss vor dem 01.03.2021 von der zuständigen Deputation gefasst worden war. Die für die Straßen des Untersuchungsgebietes maßgeblichen zulässigen Höchstgeschwindigkeiten und Straßenoberflächen sowie Mehrfachreflexionen sind entsprechend dieser Grundlagen beurteilt und bei den Berechnungen berücksichtigt worden. Die berechneten Beurteilungspegel an den geplanten Gebäuden wurden geschossgenau 0,50 m vor der jeweiligen Fassade ermittelt.

In östlicher Richtung sind die Emissionen der Eisenbahnstrecken 1500 bzw. 1420 maßgeblich. Ergänzend wurde zudem für ein Worst Case-Szenario angenommen, dass der Bahnanschluss auf die Überseeinsel, für den noch ein Gleisanschlussvertrag vorliegt (ehemaliges Werksgleis der Firma Kellogg), entgegen den Zielen des Rahmenplans wieder in Betrieb genommen wird. Zugrunde gelegt wird dabei ein Güterzug mit Diesellok sowie eine Rangierlok mit je rund 5 Fahrten pro 24 Stunden. Dabei wurde festgestellt, dass sich die zu erwartenden Beurteilungspegel durch Verkehrslärm im Plangebiet unter Berücksichtigung des ehemaligen Werksgleises mit den aufgeführten Eingangsdaten nicht nennenswert erhöhen.

Für die Beurteilung des vorliegenden Plangebietes wurden zur Orientierung die Werte des benachbarten Bebauungsplanes 2519 A herangezogen. Insbesondere die Fassadenpegelpläne im westlichen Bereich des Bebauungsplanes 2519 A lassen aufgrund der direkten Nachbarschaft Rückschlüsse darauf zu, von welchen Lärmbelastungen im vorliegenden Plangebiet in etwa auszugehen ist. Diese Fassadenpegelpläne sind für den Tag- und Nachtzeitraum für die geplanten Gebäude geschossgenau dargestellt worden. Dabei werden im Tagzeitraum an den Fassaden der geplanten Baukörper in diesem Bereich der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) bzw. der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Urbane Gebiete von 64 dB(A) im straßennahen Bereich überschritten und Werte von bis zu 68 dB(A) prognostiziert. In der Nachbarschaft des MU 2 werden dagegen die oben genannten Werte eingehalten.

Im Nachtzeitraum werden straßennah Werte von bis zu 58 dB (A) prognostiziert, während weiter südlich maximal Werte von 47 dB(A) erwartet werden. Aufgrund der

rein gewerblichen Nutzung im Plangebiet ist davon auszugehen, dass eine Nutzung hier vorwiegend tagsüber stattfinden wird.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Erreichung der Schwelle der Gesundheitsgefährdung nicht zu erwarten ist.

Das Ergebnis der Verkehrslärberechnung des Teilbereiches A ist daher, dass im MU 1 die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowie auch die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl tagsüber als auch nachts überschritten werden. Dabei kann eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV gemäß Rechtsprechung im Rahmen der Abwägung zulässig sein, sofern die oben genannte Zumutbarkeitsschwelle nicht überschritten wird. Bei der Bewertung der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Verkehrslärm ist zu berücksichtigen, dass diese keine Grenzwerte darstellen und vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten haben. Ihre Einhaltung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. In bereits bebauten Gebieten und insbesondere entlang von bestehenden Verkehrswegen lassen sich die Orientierungswerte der DIN 18005 und auch die Grenzwerte der 16. BImSchV jedoch nicht immer einhalten. So ist bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen, dass es sich um einen Standort in einem bereits bebauten Umfeld in städtebaulich integrierter Lage handelt. Für solche Fälle räumt die DIN 18005 in Verbindung mit § 1 BauGB einen Abwägungsspielraum ein. Dieser wird hier zugunsten der Innenentwicklung angewandt.

Unter Übertragung der vorgenannten Lärmprognosen und Ermittlungen zum Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes 2519 A und wegen des Umstands, dass eine Wohnnutzung im gesamten Plangebiet des Bebauungsplans 2519 B ausgeschlossen ist und es sich um vorhandene Bestandsgebäude handelt, kann von weitergehenden Ermittlungen und textlichen Festsetzungen abgesehen werden.

Wie bereits bei der Umnutzung bzw. dem Neubau der Gebäude in den MU 2 und MU 3, können im Planvollzug mittels der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, gesunde Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

Lärmfernwirkung; Zusätzlicher Verkehrslärm im vorhandenen Straßennetz

Die planbedingten Mehrverkehre im Plangebiet zum Bebauungsplan 2519, Teilbereich B, wurden ebenfalls schon im Planverfahren zum Teilbereich A gemeinsam mit den dort anfallenden Verkehren prognostiziert, bewertet und in der Abwägung berücksichtigt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Verkehre des Teilbereiches B gegenüber denen des Teilbereiches A deutlich untergeordnet sind.

Die abschätzenden Berechnungen zeigen, dass nach Realisierung des Vorhabens im Bebauungsplan 2519 A mit einer Pegelerhöhung an der nächstgelegenen schutzwürdigen Wohnbebauung voraussichtlich von bis zu ca. 0,4 dB, resultierend aus dem zukünftig zu erwartenden Mehrverkehr, zu rechnen ist. Diese Überschreitung findet zumeist oberhalb der Immissionsgrenzwerte der 16 BImSchV statt. Teilweise wird dabei die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts erreicht bzw. weiterführend überschritten.

Diese weiterführenden Überschreitungen befinden sich jedoch in einem nach gutachterlicher Einschätzung geringfügigen Bereich von weniger als 0,5 dB, der für die Abwägung irrelevant ist (Irrelevanzschwelle). Pegelunterschiede unter 0,5 dB werden als wägbare angesehen, da nach dem Stand des Wissens zur Wahrnehmung von Pegeldifferenzen der hörbare Unterschied im Lautheitsempfinden zweier

Geräusche bei 1 dB liegt. Darüber hinaus sind im Rahmen der Prognoseberechnung verfahrensimmanente Toleranzen (Prognoseungenauigkeiten z. B. durch Rundung oder unterschiedlich verlaufende Iterationsprozesse) sowie Pegelabweichungen im Bereich gerundet von 0,5 bis 1 dB zu erwarten. Im Bereich dieser marginalen Pegelerhöhungen ist der gerichtlich geforderte eindeutige Ursachenzusammenhang zum Anschluss des Plangebietes somit nicht gegeben. In dieser Situation ist es deshalb gerechtfertigt, die rechnerische Erhöhung des Lärmpegels um weniger als 0,5 dB als zumutbar zu werten. Insofern liegt hier keine unzumutbare Pegelerhöhung durch den planungsbedingten Mehrverkehr vor, die dem Vorhaben gegenübersteht. Es ist des Weiteren darauf hinzuweisen, dass die angenommenen Verkehrszahlen zur Betrachtung der planbedingten Verkehrszunahme eine worst case-Betrachtung darstellen. Zudem ermöglicht der bisher geltende Staffel- und Gewerbeplan 0045 eine gewerblich-industrielle Nutzung des gesamten Plangebietes mit einem Verkehrsaufkommen, bei dem auch in einem entsprechenden Umfang von Schwerlastverkehren auszugehen wäre. Unabhängig vom vorliegenden Planverfahren sind auch weitere Maßnahmen zur Minderung der Emissionen denkbar, beispielsweise eine Geschwindigkeitsreduzierung oder leisere Fahrbahnbeläge bei Neugestaltung des Knotenpunktes Auf der Muggenburg / Hoerneckestraße / Hansator. Für die Bebauung am Europahafenkopf wurden zudem im Rahmen der damaligen Bauleitplanung umfangreiche passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, so dass weiterhin von der Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse auszugehen ist.

Gewerbelärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan 2519 A wurden auch die Geräuscheinwirkungen durch die Gewerbe- und Industrienutzungen im Umfeld des Plangebiets sowie die geplante Quartiersgarage im Plangebiet untersucht. Die Ermittlung der gewerblichen Schallimmissionen erfolgte mit einem dreidimensionalen Berechnungsmodell für das Gebiet der Überseestadt Bremen. Die an die Überseestadt angrenzenden gewerblich genutzten Flächen sind als Industrie- oder Gewerbeflächen ausgewiesen. Die DIN 18005, Schallschutz zum Städtebau, gibt für den Fall, dass die Emissionen der zu untersuchenden gewerblichen Anlagen nicht im Einzelnen bekannt sind, flächenbezogene Schalleistungspegel vor, die den schalltechnischen Prognosen zu Grunde gelegt werden können:

- Industriegebiete mit $L''WA = 65 \text{ dB(A)}$ tags und nachts.
- Gewerbegebiete mit $L''WA = 60 \text{ dB(A)}$ tags und nachts.

Vereinzelt wurden gewerbliche Nutzungen im Bereich der Überseestadt, die dem Schallgutachter aus Vorgängerprojekten vorlagen, detaillierter betrachtet. Dies betrifft das Betriebsgrundstück der Firma Zech Logistics (ehemaliges Grundstück der Firma Reimer logistics), den Schuppen 2 südlich des Europahafens, das Parkhaus der Firma WPD, das direkt östlich an das Plangebiet angrenzt, sowie die im Bebauungsplan 2519 A geplante Quartiersgarage. Das nördlich des Plangebiets befindliche Grundstück der Firma Stroeve Schellack wurde als Gewerbefläche berücksichtigt. Die Eingangsdaten sind im Schallgutachten ausführlich beschrieben (Lärmkontor: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 2519A in Bremen-Überseestadt. Berichtsnummer: LK 2019-154.3. Stand: 24.09.2021)

Die übrigen Flächen innerhalb und außerhalb der Überseestadt wurden entsprechend der oben genannten Baugebietskategorien und Werte modelliert. Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE) wurden dabei von dem Schallgutachter mit $L''WA = 60 \text{ dB(A)}$ tags bzw. $L''WA = 45 \text{ dB(A)}$ nachts berücksichtigt. Die südlich der

Weser gelegenen Flächen sind planungsrechtlich als Hafengebiete zu berücksichtigen. Lärmtechnisch entspricht die Ausweisung von Hafengebieten der Ausweisung von Industriegebieten, die tags und nachts einen flächenbezogenen Schallleistungspegel von $L''_{WA} = 65 \text{ dB(A)}$ emittieren dürfen. Gewerblich genutzte Sondergebiete wurden den Gewerbegebieten gleichgesetzt und mit flächenbezogenen Schallleistungspegeln von $L''_{WA} = 60 \text{ dB(A)}$ berücksichtigt. Das Gewerbegebiet entlang der Ladestraße wurde unter Berücksichtigung der direkten Nachbarschaft zur Wohnbebauung mit flächenbezogenen Schallleistungspegeln von 59 dB(A) tags und 41 dB(A) nachts berücksichtigt. Diese Werte wurden dahingehend ermittelt, dass diese nicht zu einer Richtwertüberschreitung an der benachbarten Wohnbebauung führen, bzw. im Fall einer bereits vorhandenen Richtwertüberschreitung durch die Vorbelastung (übrige Gewerbe-/ Industrieflächen) nicht weitergehend erhöht werden (Richtwert minus 6 dB).

Im oben genannten Schallgutachten wurden die Beurteilungspegel der Geräuscheinwirkungen durch die Gewerbe- und Industrienutzungen im Umfeld des Bauvorhabens anhand von Fassadenpegeln über alle Geschosse der gemäß der Quartiersplanung vorgesehenen Gebäude $0,50 \text{ m}$ vor den jeweiligen Fassaden dargestellt.

Für den Bebauungsplan 2519, Teilbereich B, sind wiederum die Ergebnisse im westlichen Teil des Bebauungsplans 2519, Teilbereich A, maßgeblich. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass im Tagzeitraum in diesem Bereich überall der Richtwert der TA Lärm für Urbane Gebiete von 63 dB(A) eingehalten wird. Es werden Beurteilungspegel von maximal 56 dB(A) im Bereich der Straße Auf der Muggenburg erreicht. Damit wird der Richtwert für den Tageszeitraum an allen betrachteten Immissionsorten um mindestens 7 dB unterschritten. Es ergibt sich somit für die gewerbliche Immissionssituation tagsüber eine konfliktfreie Nutzung im gesamten Plangebiet.

Im Nachtzeitraum wird der nächtliche Immissionsrichtwert der TA Lärm für Urbane Gebiete von 45 dB(A) teilweise überschritten. Die Beurteilungspegel erreichen bis zu 51 dB(A) . Aufgrund der rein gewerblichen Nutzung im Plangebiet ist davon auszugehen, dass eine Nutzung hier vorwiegend tagsüber stattfinden wird.

Der Wert von 55 dB(A) nachts – wie er unter Berücksichtigung der in der Überseestadt bestehenden Nachbarschaft zu den ansässigen Hafennutzungen und den dazugehörigen Gewerbe- und Industriebetrieben auf Grundlage von Duldungsvereinbarungen für Wohnnutzungen vertretbar gehalten wird – wird zudem nicht erreicht.

Im Zuge der gegenseitigen Rücksichtnahme mit den umgebenden Industrie- und Gewerbebetrieben ist unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung zumutbar, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 45 dB(A) nachts in großen Teilen des Plangebiets nicht eingehalten werden können und in einem Abstand von $0,50 \text{ m}$ vor Fenstern von zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen um bis zu 10 dB(A) vom Orientierungswert der DIN 18005 abgewichen wird. Die Überschreitung des Orientierungswerts rechtfertigt sich aus besonderen städtebaulichen Gründen. So soll die zentrale Lage im Übergang von der Innenstadt zur Überseestadt durch die Entwicklung eines Urbanen Gebiets im Interesse einer Nutzungsvielfalt und Belebung dieses Teilbereichs der Überseestadt betont und gestärkt werden. Zudem erfolgt mit der Planung die Umsetzung des politisch beschlossenen Rahmenplans für die Entwicklung der Überseeinsel zu einem neuen lebendigen Ortsteil.

Im Rahmen der bereits durchgeführten Bauantragsverfahren wurde sichergestellt, dass die einschlägigen Normen und Verwaltungsvorschriften eingehalten wurden. Sofern es insbesondere im MU 1 zu Anpassungen des Gebäudebestandes und bzw. oder Nutzungsänderungen kommen sollte, sind im Bauantragsverfahren ebenfalls entsprechende Nachweise insbesondere nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, zu führen.

Um auszuschließen, dass die im Sondergebiet bereits genehmigte Nutzung als Eislaufbahn negative Auswirkungen auf das Plangebiet hat, wurde eine entsprechende schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese hatte zum Ergebnis, dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Lärmimmissionen, die durch Lieferverkehre im Bereich der Wendeanlage und der privaten Verkehrsfläche zu erwarten sind, haben insbesondere Auswirkungen auf die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 169 geplanten Wohnnutzungen. Eine Untersuchung dieser Auswirkungen wird im Rahmen des Planverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 169 vorgenommen.

Weitere Festsetzungen sind vor diesem Hintergrund im Hinblick auf Lärmimmissionen nicht erforderlich.

Geruch

Auf Grundlage von vorliegenden Gutachten zur Ermittlung von Geruchsbelastungen in Teilbereichen der Überseestadt (TÜV Nord Umweltschutz: Abschlussbericht über die Durchführung einer Rasterbegehung. Berichtsnummer: 8000 660 473 / 417IPG002. Hamburg. Stand: 05.10.2017) ist davon auszugehen, dass der in der GIRL angegebene Wert für Wohn- und Mischgebiete von 0,10 im gesamten Plangebiet unterschritten wird und demnach im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans im Hinblick auf zu erwartende Geruchsmissionen Wohnnutzungen uneingeschränkt möglich sind.

Untersucht wurden im Zeitraum von Anfang Februar bis Ende August 2017 die Geruchsmissionen insbesondere durch in der näheren und weiteren Nachbarschaft des Plangebiets seinerzeit vorhandene Industriebetriebe. Ein Hauptbestandteil der in der Überseestadt ermittelten Geruchsmissionen resultierte aus der Cerealienproduktion der Firma Kellogg, die im Plangebiet und auf den westlich angrenzenden Flächen stattgefunden hat. Diese wurde im November 2017 eingestellt. Bei der Ermittlung der Geruchsmissionen wurden des Weiteren eine Reismühle und ein Betrieb zur Lagerung und Herstellung von Tee südlich des Europahafens und ein nordwestlich des Plangebiets gelegener kaffeverarbeitender 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.

Im Jahr 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 an den dem Plangebiet nächstgelegenen Messpunkten die ermittelten Immissionswerte von 0,04 bzw. 0,08 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.

5. Auswirkungen auf den Menschen durch schwere Unfälle oder Katastrophen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c und 7j BauGB)

a. Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Hierzu zählt auch die Vermeidung von Personengefährdungen durch schädliche Umwelteinwirkungen oder sonstige Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG). Unbeschadet des § 50 Satz 1 BImSchG sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, zu berücksichtigen.

b. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie Beschreibung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Rechte Dritter außerhalb des Plangebietes werden durch die vorliegenden Planungen nicht tangiert. Sofern es zu Einschränkungen von Erweiterungsmöglichkeiten für Vorhaben im Bebauungsplan 2399 auf Grundlage des § 15 BauNVO kommt, begründet sich dies nicht mit vorliegenden Planungen, sondern mit der tatsächlichen Nutzung, die bereits im Plangebiet des Bebauungsplans 2399 sowie angrenzend davon vorhanden ist.

Auswirkungen auf den Menschen durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher in dem Plangebiet des Bebauungsplans 2519 B nicht zu erwarten.

Gefährliche Stoffe im Sinne der 12. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (12. BImSchV), welche die in Anhang 1 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.

6. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)

Das Vorkommen von Kultur- und Sachgütern im Plangebiet ist nicht bekannt. Mit dem Schuppen 2 befindet sich in ca. 200 m nordwestlicher Entfernung des Plangebietes ein Kulturdenkmal, das aufgrund der Entfernung nicht durch die vorliegende Planung betroffen ist.

Sonstige Sachgüter kommen im Plangebiet nicht vor.

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

7. Auswirkungen durch Altlasten und Abfälle (§1 Abs. 6 Nr. 7a und e BauGB)

a. Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf den Boden, der sachgerechte Umgang mit Abfällen und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Die maßgeblichen Ziele und Bewertungsgrundlagen sind:

- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV),
- Bremisches Gesetz zum Schutz des Bodens (BremBodSchG),
- Erlass zur Bewertung von Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) bezüglich des Wirkungspfades Boden-Mensch (Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, 14.12.2016),
- Prüf- und Maßnahmenschwellenwerte der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA),
- Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – technische Regeln – Länderarbeitsgemeinschaft Abfall M20 (LAGA M20).

b. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie Beschreibung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Im Rahmen von Voruntersuchungen sowie Baumaßnahmen wurden orientierende abfall- und altlastentechnische Bodenuntersuchungen im Plangebiet durchgeführt. Demnach liegen Auffüllungen variabler Mächtigkeit bis etwa 6,0 m unter Geländeoberkante vor, die großflächig Beimengungen oder Lagen von technogenen Substraten (Bauschutt, Ziegelbruch, Schlacke) aufweisen. Zum Teil wurden in untersuchten Bodenproben die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Nutzungsszenario: Industrie- und Gewerbeflächen) überschritten. Konflikte zwischen der anvisierten Nutzung als Gewerbeflächen sowie anstehendem, oberflächennahem Boden wurden in den jüngsten Untersuchungen zwar nicht festgestellt, sind aufgrund der Heterogenität der Auffüllung jedoch nicht auszuschließen. Eine Kennzeichnung des gesamten Auffüllungsmaterials als schadstoffbelastet ist daher erforderlich. Innerhalb des Plangebietes wurden maximale Belastungen von polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen mit 92,02 mg/kg, Benzo(a)pyren mit 8,37 mg/kg, Blei mit 720 mg/kg sowie Kupfer bis 530 mg/kg ermittelt.

Weiterhin wurden auch im Grundwasser des Plangebietes Belastungen oberhalb der Prüf- und Maßnahmenschwellenwerte der LAWA 2016 (Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser) festgestellt. Die maximalen Konzentrationen betrugen 14.000 µg/l Kohlenwasserstoffe, 12,9 µg/l Naphthalin, 3,9 µg/l LHKW und 4,26 µg/l PAK (exkl. Naphthalin). Die über die Zeit beobachteten, stark variierenden Schadstoffkonzentrationen werden im Rahmen des Monitorings weiterhin beobachtet. In den weiteren Verfahrensschritten werden neue Erkenntnisse aus den nachfolgenden Untersuchungen entsprechend integriert und mit einbezogen.

8. Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie, Klimaschutz (§1 Abs. 6 Nr. 7a, f BauGB)

a. Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Darüber hinaus gelten die Vorgaben des § 13 Klimaschutzgesetz (KSG).

b. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie Beschreibung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Im Plangebiet wird gemeinsam mit den benachbarten Quartieren im Bebauungsplan 2519 A bzw. im vorhabenbezogenen Bebauungsplan 169 ein quartiersübergreifendes Verbundnetz zur nachhaltigen und klimaangepassten Energieerzeugung umgesetzt. Ziel ist es, fortschrittlich, schnell und sozialverträglich die Wärmewende voranzutreiben. Unter Einsatz neuester Technologien wird die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung und die Reduktion der CO₂-Emissionen auf ein Minimum ermöglicht.

Zur Erreichung dieser Zielsetzung werden als technische Komponenten Großwärmepumpen, Wärme-, Kälte-, Batteriespeicher und Photovoltaik-Anlagen zu einem Nahwärmeverbundnetz kombiniert. Unter Einsatz einer selbst entwickelten Software soll durch ein innovatives Lastmanagement die zeitliche Verschiebung zwischen Verbrauch und Angebot in der Energieversorgung abgefangen werden.

In Plangebiet befindet sich im Sondergebiet „Energiezentrale und Sport“ die Energiezentrale 2, welche unterirdisch unter der Eislaufbahn ihren Platz findet und mit den Eisspeichern über das Plangebiet hinaus die Quartiere mit Kälte versorgt.

Wärmeerzeugung

Die Stadt.Energie.Speicher GmbH wird für das Plangebiet ein Nahwärmeverbundnetz errichten, welches alle Gebäude mit nachhaltig produzierter Wärme und Kälte aus einer Heizzentrale aus dem anliegenden Quartier Kellogg-Höfe (vorhabenbezogener Bebauungsplan 169) versorgt. Die Wärme und Kälte werden strombasiert durch Großwärmepumpen mit einer maximalen thermischen Leistung von 5 Megawatt bereitgestellt, wobei als Umweltwärmequelle Flusswasser aus der Weser genutzt wird. Unterirdische Leitungen im Plangebiet entnehmen Weserwasser, führen dieses in die Energiezentrale, wo dem Wasser mittels vier leistungsstarken Wärmeübertrager Wärmeenergie entzogen wird. Die entzogene Wärmeenergie nutzen die Großwärmepumpen anschließend, um eine maximale Heizwasser-Temperatur von 70°C zu erzeugen und somit den Wärmebedarf für Warmwasser und Heizung zu decken. Darüber hinaus umfasst die Wärmeerzeugung einen Elektroheizstab (Power-to-Heat Modul). In Kombination mit den großen Wärmespeichern mit einem Fassungsvermögen von insgesamt 600 m³ (4x 150 m³) soll das Power-to-Heat Modul am Regelenergiemarkt platziert werden, um negative Regelenergie bereitzustellen und damit netzdienlich zu wirken.

Kälteerzeugung & Eislaufbahn

Ein weiterer Bestandteil des Energiekonzepts bildet eine rund 600 m² große Freiluft-Eislaufbahn im Sondergebiet „Energiezentrale und Sport“. Die für die Eislaufbahn erforderliche Kältemaschine ist ein wesentlicher Bestandteil des Energiekonzeptes. Die bei der Eiserzeugung produzierte Abwärme der

Kältemaschine wird vollständig recycelt und im Nahwärmenetz zur Anhebung der Rücklauftemperatur und damit zur Steigerung der Effizienz der Wärmeerzeugung genutzt. Somit kann auch die Eislaufbahn hocheffizient und nachhaltig betrieben werden und dient durch die Abwärmenutzung als ein Oberflächenkaltwasserspeicher mit Wärmerückgewinnung.

Speicher

Das Konzept sieht vor, das Lastprofil von Wind- und Solarstrom aus dem Netz der öffentlichen Versorgung sowie von Photovoltaik-Dachanlagen im Quartier zur Versorgung der Überseeinsel mit strombasierter Wärme, Kälte und E-Mobilität zu nutzen. Der dafür benötigte Strom soll möglichst, aber in einem technisch und wirtschaftlich vertretbaren Aufwand, aus diesen Lastprofilen stammen und in Echtzeit verbraucht werden. Zur Erreichung dieser Zielsetzung werden Wärme-, Kälte- und Batteriespeicher eingesetzt, um die zeitliche Verschiebung zwischen Verbrauch und Angebot auszugleichen.

Die Kältespeicher befinden sich im Plangebiet unterirdisch im Sondergebiet. Hier befindet sich unterirdisch ein Kaltwasserspeicher mit einem Volumen von 100 Kubikmetern sowie ein Eisbreispeicher mit einem Volumen von 150 Kubikmetern. Darüber hinaus fungiert die Eislaufbahn im Betriebszustand als Oberflächenkaltwasserspeicher.

Energetische Standards für den Bestand

Die bereits im Umfang des Planungsgebietes umgesetzten bzw. energetisch sanierten Gebäude erreichen folgende Standards nach der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) bzw. Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG):

Das Silo Hotel = EH 55

Vitaminlager = EH 100

Reislager = EH 70

Klimaschutz / Klimaanpassung

Neben den weitreichenden Maßnahmen zur Umsetzung einer innovativen, weitestgehend fossilfreien Energieversorgung im Plangebiet und darüber hinaus, werden durch vorliegende Planungen Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz umgesetzt. Der vorhandene Gebäudebestand wurde umgenutzt bzw. soll weiter ertüchtigt werden. Dies führt zu einer erheblichen Einsparung von CO₂ im Vergleich zum Neubau. Auf der jetzt voll versiegelten Fläche wird eine private Grünfläche mit einer Größe von ca. 880 m² festgesetzt, die auch in das Entwässerungskonzept eingebunden wird (siehe Kapitel C.6.) und damit als Klimaanpassungsmaßnahme Starkregenereignissen begegnen kann, also auch einen Beitrag zur Hitzereduzierung leistet (siehe auch Kapitel C.6. sowie D.9.a.).

Im Übrigen wurde – wie oben bereits erläutert - § 13 Klimaschutzgesetz (KSG) berücksichtigt.

Es wurde im Rahmen der Planungen ein Klimaanpassungsscheck durchgeführt. Die Erkenntnisse sind in die Planung eingeflossen.

9. Auswirkungen durch anfallendes Abwasser und Auswirkungen auf Oberflächengewässer (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a, e und g BauGB)

a. Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf das Wasser sowie der sachgerechte Umgang mit Abwässern zu berücksichtigen. Die Belange des Schutzgutes Wasser sind insbesondere in folgenden Fachgesetzen verankert: Bundesweit werden im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut Wasser festgesetzt, in Bremen gibt das Bremische Wassergesetz (BremWG) zusätzlich landesspezifische Ziele vor.

Zweck des WHG ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. In das WHG sind die Ziele der europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) integriert. Die WRRL gibt einen Ordnungsrahmen zum Schutz der Binnenoberflächengewässer, der Übergangsgewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers.

Gemäß dem Bremischen Wassergesetz und Bremischen Naturschutzgesetz sind Gewässer grundsätzlich zu erhalten, zu vermehren und möglichst naturnah zu entwickeln. Schmutz- und Niederschlagswasser ist nach dem Bremischen Wassergesetz so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

Gemäß § 44 BremWG wird der Entwässerung von Regenwasser im dezentralen System Vorrang gegeben. Dabei ist vor allem das Regenwasser von Grundstücken die vornehmlich der Wohnnutzung dienen oder eine der Qualität des Regenwasserabflusses vergleichbare Nutzung haben, auf dem Wege der Versickerung oder ortsnahe Ableitung in ein Gewässer weitgehend dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Zu beachten ist, dass umliegende Flächen dabei nicht negativ beeinflusst werden.

Die Umsetzung eines dezentralen Entwässerungskonzeptes gemäß dem BremWG kann daher nur zur Anwendung kommen, wenn die ortsspezifischen Gegebenheiten wie Versickerungsfähigkeit des Bodens, Abstand zum Grundwasser oder vorhandene Vorfluter inklusive deren Leistungsfähigkeit eine dezentrale Entwässerung zulassen.

Zudem sind innerhalb eines Neubaugebietes die baulichen Möglichkeiten für ein nachhaltiges Regenwassermanagement zu beachten. Wenn die vorgenannten Möglichkeiten einer dezentralen Entwässerung (Versickerung bzw. Ableitung in einen Vorfluter) nicht vollständig zur Erfüllung des Regenwassermanagements ausreichen, ist das verbleibende Regenwasser in die vorhandene öffentliche Kanalisation abzuführen. In diesem Fall sind die einzuleitenden Mengen mit dem Netzbetreiber hanseWasser Bremen abzustimmen. Des Weiteren ist im Planungsprozess gemäß DIN EN 1986-100, Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke, eine entsprechende Starkregenvorsorge mittels eines Überflutungsnachweises für das Baugebiet zu prüfen.

b. Derzeitiger Umweltzustand und Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie Beschreibung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Grundsätzlich spielt der ökologische Gedanke in dem geplanten Quartier eine große Rolle. Aus diesem Grund ist ein naturnaher Umgang mit dem Regenwasser geplant.

Allgemein ist in dem betrachteten Gebiet eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung geplant. Das Wasser von den Dachflächen kann z. B. teilweise in Wasserretentionsboxen zwischengespeichert und zur Bewässerung der extensiven und intensiven Dachbegrünung genutzt werden. Für den übrigen Teil des Dachwassers besteht einerseits die Möglichkeit zur Versickerung oder die Ableitung über das Bestandsnetz in den Vorfluter.

Des Weiteren ist es nach jetzigem Planungsstand angedacht, das Regenwasser von den öffentlichen befestigten Flächen über die Geländemodellierung oberirdisch zu führen und in den privaten Grünflächen nach Möglichkeit einzuleiten und zu versickern. Die im Plangebiet hierfür notwendigen Flächen werden in der festgesetzten „Privaten Grünfläche“ untergebracht.

Auch die kanalisierte Ableitung in die direkt anliegende Weser wird als dezentrale Möglichkeit zur Ableitung weiter genutzt.

Es wurde für alle neuen Entwässerungssysteme ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 für ein seltenes Starkregenereignis (30-jähriges) erbracht.

Das bestehende kanalisierte Entwässerungssystem wurde mittels eines 5-jährigen Regenereignisses (Überstau) und eines 30-jährigen Regenereignisses (Überflutung) geprüft. Alle Systeme gewährleisteten einen ausreichenden Überflutungsschutz und Entwässerungskomfort.

Die Wasserbilanzierung zeigt, dass durch die geplanten Maßnahmen in Bezug auf den Umgang mit Regenwasser eine deutliche Verbesserung des naturnahen Wasserhaushaltes erreicht werden kann. Die Grundwasserneubildung wird stark gesteigert und der Direktabfluss verringert. Der Verdunstungswert bleibt gegenüber dem Bestand vor der Entwicklung in etwa gleich. Vom anfallenden Regenwasser fließt ca. 30% ab, 40% versickert und dient der Grundwasserneubildung und ca. 30% verdunstet.

Für weitere Ausführungen siehe auch Kapitel C.6.

10. Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

Die sonstigen, unter anderem in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange werden von der Planung nicht relevant betroffen.

11. Wechselwirkung zwischen den einzelnen Umweltbelangen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen in den Kapiteln D.1. bis D.10. hinaus nicht bekannt.

12. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands des Plangebiets bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre das Plangebiet auf Grundlage des bisher geltenden Staffel- und Gewerbeplans 0045 überwiegend als Gewerbegebiet bzw. in Teilen als Industriegebiet nutzbar und vollflächig bebaubar.

Die Realisierung eines belastbaren Erschließungssystems mit kurzen und attraktiven Wegen unter Schaffung von Freiräumen und Grünflächen wäre dagegen nicht möglich.

Dies widerspräche auch der mit dem politisch beschlossenen Rahmenplan für die Überseeinsel angestrebten städtebaulichen Entwicklung.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass das Plangebiet vormals bereits bebaut und in weiten Teilen versiegelt war, so dass sich in dieser Hinsicht die Nichtdurchführung der Planung kaum auf die Entwicklung des Umweltzustandes auswirken würde.

13. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten werden mit der beabsichtigten Entwicklung des Plangebiets zu einem neuen urbanen Stadtquartier als Bestandteil der Überseeinsel nicht gesehen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass eine Umnutzung des Bestandes bereits stattgefunden hat.

14. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete; Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

Das Plangebiet liegt in der Überseestadt, die seit den 2000er Jahren zu einem neuen urbanen Ortsteil mit einer Nutzungsmischung aus Wohnungen und kleinteiligem Gewerbe in direkter Nachbarschaft zu den ansässigen Hafennutzungen mit den dazugehörigen Gewerbe- und Industriebetrieben entwickelt wird. Teilbereiche der Überseestadt, beispielsweise nordöstlich des Europahafens entlang der Konsul-Smidt-Straße, am Europahafenkopf sowie im Bereich der Hafenkante, sind bereits realisiert. Das Plangebiet ist zudem Bestandteil der rund 41,5 ha großen Überseeinsel, die in den kommenden Jahren auf Grundlage des beschlossenen Rahmenplans auch in den westlich angrenzenden Bereichen zu einem urbanen, nutzungsgemischten Stadtquartier entwickelt werden soll. Hier befindet sich im benachbarten Quartier der Bebauungsplan 2519 A zurzeit in der Umsetzung.

Soweit bekannt, wurden diese Entwicklungen im Umfeld des Plangebiets bei den Planungen zum vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt. Die Auswirkungen der geplanten Vorhaben in der Überseestadt werden auch generell durch die Fortschreibung des Masterplans und der dazugehörigen Entwicklungskonzepte fortlaufend betrachtet und in den jeweiligen Planungskonzeptionen für die unterschiedlichen Teilbereiche eingespeist. Insbesondere wurde für die verkehrliche Entwicklung das Integrierte Verkehrskonzept für die Überseestadt beschlossen. Dies wurde bei den vorliegenden Planungen berücksichtigt (vergleiche Kapitel C.4.). Gleiches gilt für die verkehrlichen Zielvorgaben der Rahmenplanung Überseeinsel, für die es im Rahmen des oben genannten Zweiten Städtebaulichen Vertrages bereits eine entsprechende Sicherung gegeben hat.

Da es sich bei der Überseestadt um ein ehemaliges Hafengebiet mit gewerblich-industrieller Nutzung handelt, das sehr weitgehend anthropogen überformt ist und durch die Industrienutzungen beispielsweise auch im Hinblick auf Schall- oder Geruchsimmissionen geprägt war, ist mit der vorgesehenen Entwicklung der Überseestadt zu einem nutzungsgemischten Ortsteil – in die sich das Plangebiet des Bebauungsplans einfügt – jedoch insgesamt nicht mit relevanten negativen Umweltauswirkungen zu rechnen.

Da die Umsetzung der Planung lediglich das Erschließungssystem betrifft, ist im Umfeld nur in gewissem Umfang während der Bauphase mit Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Erschütterungen, auch durch Baustellenverkehr, zu rechnen. Diese Auswirkungen sind zeitlich begrenzt und werden durch die Einhaltung der einschlägigen technischen Vorschriften minimiert. Die Baumaßnahmen sind nicht vermeidbar, da ansonsten das Erschließungssystem nicht umgesetzt werden könnte. Zudem finden die Baumaßnahmen zeitlich befristet statt. Zeitlich befristete Baumaßnahmen im städtischen Umfeld sind üblich und hinnehmbar.

Mit der Entwicklung eines urbanen Stadtquartiers fügt sich das Plangebiet in die Umgebung der Überseestadt ein. Während der Betriebsphase sind daher durch die bereits vorhandenen Gewerbenutzungen keine Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu erwarten. Im Hinblick auf die verkehrliche Gesamtsituation der Überseestadt wird ein innovatives Verkehrs- und Mobilitätskonzept umgesetzt, das den MIV-Anteil auf 20 % reduzieren und den Verzicht auf die Pkw-Nutzung fördern soll.

15. Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die nachfolgenden Methoden und Verfahren verwendet, die auch in den jeweiligen Gutachten näher erläutert werden:

a. Artenschutz

Um auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Belange bei der Durchführung des Bebauungsplanes betroffen sein könnten, wurde für das Bestandsgebäude im MU 1 eine artenschutzrechtliche Inspizierung durchgeführt. Bei dieser wurde geprüft, ob es im Inneren des Gebäudes und auch an dessen Außenseite potenziell geeignete oder aktuell besiedelte Höhlungen, Spalten, Ritzen oder sonstige Nischen gibt, die für die maßgeblichen Arten als Lebens- oder Fortpflanzungsstätte oder anderweitig dienen könnten. Somit stehen der Planung keine unüberwindbaren artenschutzrechtliche Hindernisse entgegen.

b. Verkehrsuntersuchung

Da die Stellplätze der Vorhaben aus dem vorliegenden Bebauungsplan 2519, Teilbereich B, vollständig im Bebauungsplan 2519, Teilbereich A, untergebracht werden, wurden die zu erwartenden Verkehrsströme bereits in der Verkehrsuntersuchung des Bebauungsplanes 2519 A untersucht.

Zur Beurteilung der verkehrlichen Situation wurden Verkehrsprognosen für das Jahr 2030 aus dem Integrierten Verkehrskonzept für die Überseestadt (IVK) aus dem Jahr 2017 zugrunde gelegt und fortgeschrieben. Bei dieser Fortschreibung wurden zwischenzeitlich gefasste politische Beschlüsse und bauliche Entwicklungen in der Überseestadt berücksichtigt. Dabei ist im Kontext der Rahmenplanung die grundsätzliche Festlegung und politische Beschlussfassung erfolgt, dass der MIV der von der Überseeinsel zu erwartenden Verkehre auf einen Anteil von 20 % am Modal Split zu begrenzen und zur Erreichung dieser Zielsetzung ein innovatives Verkehrs- und Mobilitätskonzept umzusetzen ist (siehe auch Kapitel C.4.h., Mobilitätskonzept).

c. Lärm

Für die Untersuchungen im Teilbereich A wurden das Untersuchungsgebiet und die für die schalltechnischen Berechnungen maßgebliche Nachbarschaft in einem dreidimensionalen Modell digital erfasst. Dabei wurden relevante Schallquellen und vorhandene sowie geplante Baukörper, die abschirmend oder reflektierend wirken, in ihrer Lage und Höhe berücksichtigt. Sämtliche Berechnungen wurden mit dem Programm IMMI, Version 2020, der Firma Wölfel Engineering GmbH + Co. KG durchgeführt.

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. Zur Berücksichtigung der meteorologischen Korrektur wurden die Meteorologiefaktoren der Stadt Bremen verwendet. Die Berechnungen der Beurteilungspegel für die Straßenverkehrswege erfolgten nach der 16. BImSchV

bzw. nach dem Teilstückverfahren der „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 1990“ - RLS-90, da für den Bebauungsplan 2519 bereits ein Aufstellungsbeschluss vor dem 01.03.2021 gefasst worden war. Die für die Straßen des Untersuchungsgebietes maßgeblichen zulässigen Höchstgeschwindigkeiten, Fahrbahnbreiten und Straßenoberflächen sowie Mehrfachreflexionen sind entsprechend der Berechnungsgrundlagen beurteilt und bei den Schallausbreitungsberechnungen berücksichtigt worden. Die berechneten Beurteilungspegel an den geplanten Gebäuden wurden auf Grundlage der Quartiersplanung geschossgenau in 0,5 m vor der Fassade ermittelt.

Für die Untersuchung der Schallauswirkungen der Eislaufbahn (Schallimmissionsschutz-Untersuchung) wurden ebenfalls die TA Lärm sowie die DIN ISO 9613-2 genutzt, ergänzt um das Merkblatt 10 des Landesumweltamtes Nordrhein-Westfalen zur Geräuschimmissionsprognose von Sport und Freizeitanlagen, Tabelle 3.1 (Schallleistungspegel der Äußerungen Aktivitäten einzelner Personen bei Sportveranstaltungen) sowie eigene Messungen des Gutachters bei vergleichbaren Nutzungen.

d. Boden / Altlasten

Für die Beurteilung möglicher schädlicher Bodenveränderungen und Altlastenverdachtsflächen wurden bereits bestehende historische Recherchen sowie orientierende Bodenuntersuchungen ausgewertet. Ergänzend folgten bis zum Ende des Jahres 2024 diverse Untersuchungen – überwiegend aus abfallrechtlichen Gesichtspunkten. Aufgrund der überwiegend anlassbezogenen, abfallrechtlichen Einstufungen wurden im März und April 2025 weitere vertiefte Untersuchungen durchgeführt, wobei Kleinrammbohrungen bis maximal 6 m unter Geländeoberkante abgeteuft wurden. Das Grundwasser wird im Bereich des Plangebietes seit einigen Jahren im Rahmen eines Monitorings im Auftrag der Eigentümerin untersucht. Dieses wird auch in Zukunft weiter durchgeführt werden.

16. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Da auf Grundlage der für den Umweltbericht verwendeten Gutachten über die dargestellten Beeinträchtigungen hinaus erhebliche Umweltauswirkungen im Vergleich zur bisher zulässigen Nutzung nicht zu erwarten sind, sind keine speziellen Maßnahmen zur Überwachung vorgesehen.

Es werden die generellen Maßnahmen zur Umweltüberwachung des Landes Bremen durchgeführt. Sollten im Rahmen dieser Überwachungsmaßnahmen oder auch im Zuge künftiger Genehmigungsverfahren nachteilige Umweltauswirkungen ermittelt oder in sonstiger Weise bekannt werden, so werden diese gemeldet und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen.

Das Grundwasser wird im Bereich des Plangebietes seit einigen Jahren im Rahmen eines Monitorings im Auftrag der Eigentümerin untersucht. Dieses wird auch in Zukunft weiter durchgeführt werden. Dadurch kann sichergestellt werden, dass es durch die Versickerung zu keiner Verschlechterung der Grundwasserbeschaffenheit am Standort kommt.

17. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan 2519 B werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Weiterentwicklung des Quartiers Kellogg-Pier geschaffen. Der Bebauungsplan sichert die vorhandenen Bestandsgebäude und lässt in Teilen eine behutsame Weiterentwicklung zu. Entsprechend des Bestandes beschränken sich die Nutzungen in diesem Teil des Bebauungsplanes auf gewerbliche Nutzungen. Im Kontext mit den benachbarten Bebauungsplänen 2519 A sowie dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 169 werden dennoch im Plangebiet überwiegend Urbane Gebiete festgesetzt, in denen Wohnen jedoch ausgeschlossen ist. Der Bebauungsplan bietet die Grundlage, eine dauerhafte Erschließung mit einer hohen öffentlichen Durchgängigkeit zur Weser zu sichern. Gleichzeitig werden sowohl Freiflächen als auch Flächen für die Energiezentrale, die sowohl dem Kellogg-Pier als auch den benachbarten Quartieren dient, gesichert.

Erhebliche negative Umweltauswirkungen sind durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. So war das Plangebiet als Bestandteil des ehemaligen Werksgeländes der Firma Kellogg vormals bebaut, in weiten Teilen versiegelt und gewerblich-industriell genutzt. Es ist daher stark anthropogen überformt und wurde im Wesentlichen schon in neue Nutzungen überführt. Die Bodenfunktionen waren hierdurch bereits erheblich eingeschränkt.

Mit dem vorgesehenen Freiraumkonzept und der Begrünung der Freiflächen, insbesondere in der festgesetzten Grünfläche, wird die bauliche Dichte teils kompensiert und ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet. Da der Bebauungsplan gegenüber bisher geltendem Recht keine zusätzlichen Eingriffe ermöglicht, ergeben sich im vorliegenden Fall keine Ausgleichsbedarfe. Mit der Sicherung der stadtbildprägenden Bebauung leistet die Planung einen Beitrag zur Aufwertung des Ortsbildes. Das vorgesehene Freiraumkonzept leistet einen Beitrag zur Belebung der öffentlichen Räume zwischen Weser und der Straße Auf der Muggenburg und steigert die Aufenthalts- und Erholungsfunktion für diesen Bereich der Überseestadt. Relevante Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen im Umfeld des Plangebiets sind nicht zu erwarten.

Da sich die Umsetzung des Bebauungsplanes im Wesentlichen auf den Bau von Erschließungsanlagen und die Anlage von Grünflächen beschränkt, ist nur mit wenigen Beeinträchtigungen in der Nachbarschaft während der Baumaßnahmen zu rechnen. Diese finden zudem nur zeitlich befristet statt und werden entsprechend der geltenden technischen Regelwerke auf das Wesentliche begrenzt und sind im städtischen Umfeld üblich und hinnehmbar. Auch während der Betriebsphase sind durch das neue Stadtquartier, das sich mit den überwiegend schon ausgeübten Gewerbenutzungen in die Nachbarschaft einfügt, keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Die Gesamtbetrachtung der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbereiche führen zu dem Ergebnis, dass die durch den Bebauungsplan möglichen Nutzungen (Urbanes Gebiet, Sondergebiet, Grünflächen, Verkehrsflächen) mit dem jeweiligen Schutzbedürfnis der umgebenden Nachbarschaft vereinbar sind.

E. Finanzielle Auswirkungen

Bei Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Umsetzung der Planung erfolgt durch die Eigentümerin.

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).

F. Genderprüfung

Die mit dem Bebauungsplan 2519 B zulässigen Gewerbenutzungen im Rahmen eines Urbanen Gebiets richten sich gleichermaßen an alle Geschlechter. Durch das geplante Vorhaben sind daher grundsätzlich keine geschlechterspezifischen Auswirkungen zu erwarten. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der vorgesehenen Nutzungsmischung im Zusammenhang mit der Teilfläche des Bebauungsplans 2519 A sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 169 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
Die Senatorin für Bau,
Mobilität und Stadtentwicklung

im Auftrag

Bremen,



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- MU Urbanes Gebiet
- SO Sonstige Sondergebiete (Energiezentrale und Sport)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GFZ Geschossflächenzahl
- GRZ Grundflächenzahl
- OK Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)
- III-XIV Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß

BAUGRENZEN

- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Private Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
Die Straßenbegrenzungslinie wird nicht dargestellt, wenn sie mit einer Baugrenze zusammenfällt
- Bushaltestelle
- Fußgänger- und Radfahrbereich, in einem 5 m breiten Streifen landseitig der Hochwasserschutzlinie und gemäß der textlich bestimmten besonderen Zweckbestimmung auch Deichverteidigungsweg
- Im mit "*" gekennzeichneten Bereich des Fuß- und Radfahrbereichs ist eine Kreuzung durch motorisierte Verkehre möglich.

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- Flächen für private Versorgungsanlagen
- Abfall

GRÜNFLÄCHEN

- Private Grünflächen

SONSTIGE FESTSETZUNG

- Mit der Allgemeinheit dienenden Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Stadtgemeinde Bremen zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Bereich mit bedingter Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB, s. textliche Festsetzung Nr. 16
- In den mit + gekennzeichneten Bereichen der überbaubaren Grundstücksflächen für Terrassen ist eine Bebauung nur ausnahmsweise zulässig, wenn diese mit den Belangen des Hochwasserschutzes vereinbar ist.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mit der Bekanntmachung dieses Plans treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
- Abweichend von § 6a der Baunutzungsverordnung sind in den Urbanen Gebieten Einzelhandelsbetriebe nur zulässig, wenn ihre Verkaufsfläche 200 m² nicht überschreitet (Laden [Fachgeschäft]). Verkaufsfläche im Sinne von Satz 1 ist diejenige Fläche, auf der Verkauf stattfindet. Dazu zählen alle innerhalb des Gebäudes zum Zweck des Gebäudes zum Zweck des Verkaufs dem Kunden zugänglichen oder der Warenpräsentation dienenden Flächen sowie die Kassenzone inklusive der Ein- und Ausgangsbereiche sowie auch außerhalb des Gebäudes befindliche Freiverkaufsflächen, soweit sie dauerhaft vom Betrieb genutzt werden.
- Abweichend von § 6a der Baunutzungsverordnung sind in den Urbanen Gebieten Wohnnutzungen unzulässig. Vergnügungsstätten und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Das Sonstige Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Kältespeicherung und Sport“ dient vorwiegend der Unterbringung von Anlagen zur Speicherung von Kälte aus erneuerbaren Energien und Anlagen zur Kälteerzeugung sowie von Anlagen für sportliche Zwecke.
 - Zulässig innerhalb dieser Zweckbestimmung nach Ziffer 4 sind:
 - Anlagen zur Speicherung von Kälte aus erneuerbaren Energien
 - Anlagen zur Kälteerzeugung und Verteilung
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Ausgeschlossen sind Gebäude.
 - Im Sonstigen Sondergebiet mit der Bezeichnung „Kältespeicherung und Sport“ ist die Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) für die Anlage von unterirdischen Anlagen auf bis zu 0,8 zulässig.
 - Im MU 1 sind in dem mit „Terrasse“ beschriebenen Bereich ausschließlich Terrassen mit einer Höhe Oberkante von max. 8,30 m zulässig.
 - Im MU 2 sind in den mit „Rampe und Vordach“ beschriebenen Bereichen ausschließlich Rampen und Terrassen mit einer Höhe Oberkante von max. 8,50 m sowie Vordächer zulässig.
 - Im MU 2 ist bei dem mit „Vordach“ beschriebenen Bereich ausschließlich ein Vordach mit einer lichten Höhe von mindestens 4 m über Geländeoberkante (GOK) zulässig.
 - Im MU 3 sind in den mit „Terrasse“ beschriebenen Bereichen ausschließlich Terrassen mit einer Höhe Oberkante von max. 8,50 m zulässig.
 - Der jeweilige Bezugspunkt für alle Höhenfestsetzungen ist Normalhöhennull (NHN). Ausgenommen von dieser Festsetzung ist die Festsetzung Nr. 8.
 - Im Urbanen Gebiet MU1 können ausnahmsweise 4 Vollgeschosse sowie eine Überschreitung der festgesetzten GFZ auf eine GFZ von maximal 1,8 zugelassen werden, wenn dies stadträumlich verträglich ist.
 - In den Urbanen Gebieten MU 1, MU 2 und MU 3 beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,2 H.
 - Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Private Gemeinschaftsanlagen zur unterirdischen Abfallentsorgung (Unterflursysteme) sind innerhalb der Urbanen Gebiete auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der privaten Verkehrsflächen zulässig. Fahrradabstellanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Weitere Nebenanlagen sind in den Urbanen Gebieten und im Sonstigen Sondergebiet außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.
 - Die Fläche für private Versorgungsanlagen darf mit Anlagen zur Abfallentsorgung vollständig über- oder unterbaut werden.
 - In dem in der Planzeichnung festgesetzten Bereich mit bedingter Festsetzung sind Änderungen und Nutzungsänderungen an der Bestandsbebauung nur zulässig, sofern es sich nicht um einen Neubau handelt.
- Örtliche Bauvorschriften
- Von der textlichen Festsetzung Nr. 15 abweichende, oberirdische Aufstellplätze von Müllbehältern sind in die Hauptgebäude baulich zu integrieren.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die im MU 1 und MU 2 zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes vorhandene Fremdwerbung ist von dieser Regelung ausgenommen.

Örtliche Bauvorschriften Fortsetzung

- In den Urbanen Gebieten und im Sonstigen Sondergebiet sind Einfriedungen unzulässig.
- Die Herstellung von Pkw-Stellplätzen ist nur bis zu einer Obergrenze von maximal 50% des Stellplatznormbedarfes des Mobilitätsbauortsgesetzes zulässig.

KENNZEICHNUNG

- Umgrenzung der Fläche, dessen Böden sowie Grundwasser erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Hochwasserschutz
Im Bereich der Ankerlage der Hochwasserschutzanlage sind Tiefgründungen neu zu errichtender Gebäude unzulässig.

- Hochwasserschutzlinie: wasserrechtlich gewidmet gem. § 64 Abs. 1 des Bremischen Wassergesetzes (BremWG)
- 20m landseitige Entfernung zur Hochwasserschutzanlage; Befreiungserfordernis gem. § 76 BremWG

HINWEISE

RECHTLICHE GRUNDLAGEN:
Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d.B. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
Planzeichenverordnung (PlanZV)
Bremische Landesbauordnung (BremLBO)
Verordnung zum Schutz von Bäumen in der Freien Hansestadt Bremen (BremBaumSchV) vom 17.06.2025

Kampfmittel
Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen.
Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Archäologie
Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung des Landesarchäologen erforderlich.

Luftfahrt
Bei Überschreitung der Höhe von 48,2 m ü. NHN durch bauliche Anlagen oder Teile solcher sowie durch alle anderen Hindernisse ist die Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde gemäß § 12 bzw. 15 LuftVG einzuholen.

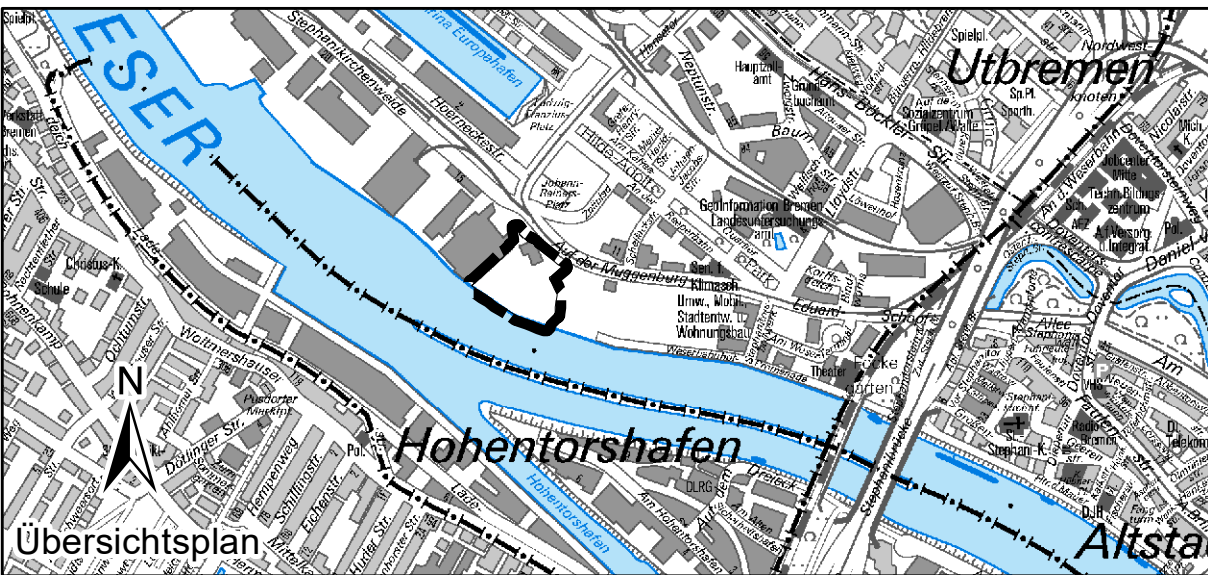
Bodenschutz
Im gesamten Plangebiet liegen Bodenverunreinigungen mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und (Schwer-)Metallen vor. Diese resultieren aus schadstoffbelasteten Auffüllungsmaterialien mit teils hohen Anteilen an Bauschutt und Schlacke. Die Prüfwerte der BBodSchV für die Nutzungen „Industrie- und Gewerbegrundstücke“ werden einzeln überschritten. So wurden Belastungen bis 92,02 mg/kg PAK und 8,37 mg/kg Benzo(a)pyren, als Leitparameter der PAK für den Wirkungspfad Boden-Mensch, ermittelt. Bei den (Schwer-)Metallen wurden beispielsweise Blei (bis 720 mg/kg) und Kupfer (bis 530 µg/kg) angetroffen. Aufgrund einer sehr heterogenen Ausprägung der Anteile der Bauschuttbeimengungen innerhalb der Auffüllung, können etwaige Prüfwertüberschreitungen in keinem Bereich des Plangebietes ausgeschlossen werden. Neben Bodenverunreinigungen wurden Belastungen des Grundwassers festgestellt. Diese Belastungen variieren über die Zeit deutlich in der Intensität. Es wurden im Dezember 2021 außergewöhnlich hohe Belastungen festgestellt, die sich in den Folgejahren deutlich verringerten. Die maximalen Konzentrationen betragen 14.000 µg/l Kohlenwasserstoffe, 12,9 µg/l Naphthalin, 3,9 µg/l LHKW und 4,26 µg/l PAK (exkl. Naphthalin) und liegen somit zum Teil oberhalb des Maßnahmenschwellenwertes der LAWA 2016 (Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser).

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

BEBAUUNGSPLAN 2519 B

für ein Gebiet in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt zwischen Auf der Muggenburg, ehem. Produktionsgebäude Kellogg und der Weser auf dem ehemaligen Kellogg-Areal sowie Teilbereiche der Straßen Auf der Muggenburg, Hoerneckestraße und Stephanikirchenweide (Teilfläche B)

(Bearbeitungsstand: 05.01.2026)



L.S.	Für Entwurf und Aufstellung Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung
	Bremen,
	Im Auftrag

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 3 Absatz 2 Sätze 1 und 2 Baugesetzbuch vom bis im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich vereinfacht zugänglich gemacht.

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung
Im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung des
Senats am
Beschlossen in der Sitzung der
Stadtbürgerschaft am

L.S.	Senatorin	L.S.	Ausfertigung vom Präsidenten des Senats am
------	-----------	------	--

Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom Seite

Bearbeitet: Endrulat
Gezeichnet: Schlüter
05.01.2026 (n.Veröff.)
Verfahren: Fahrtenholz

Bebauungsplan

2519 B