

**Deputationsvorlage  
für die Sitzung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,  
Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft  
am 21.03.2019**

**Bebauungsplan 1550  
für ein Gebiet in Bremen-Vegesack  
zwischen der Weserstraße 64-73, Weser, Schulkenstraße und Stadtgartenzugang in  
Höhe Bempohlstraße**

**(Bearbeitungsstand: 25.02.2019)**

**- Erneute, auf Planänderungen beschränkte öffentliche Auslegung**

**I. Sachdarstellung**

**A) Problem / Ausgangslage**

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 1550 sind die städtebaulichen Planungsziele infolge geänderter Rahmenbedingungen modifiziert worden:

**1. Bebauungsplanentwurf**

Für das städtebaulich besonders geprägte Gebiet am Vegesacker Stadtgarten mit der repräsentativen Weserstraße und dem historischen Entstehungsort des industriellen Schiffsbaus in Vegesack (Ulrichs Werft und Bremer Vulkan) wurde mit Aufstellungsbeschluss vom 06.09.2007 das Bebauungsplanverfahren 1550 eingeleitet. Ziel des Bebauungsplanverfahrens war und ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für eine abgestimmte Erhaltung und Entwicklung der ortstypischen Bau- und Stadtstruktur. Das Bebauungsplanverfahren wurde 2010 nach partieller Planreife und Realisierung des Wohnungsbauprojektes "Ulrichsvilla", Weserstraße 65, aufgrund der strittigen Erhaltungsfähigkeit des ehemaligen Vulkanverwaltungsgebäudes zur Qualifizierung des Bebauungsplanentwurfes nicht fortgeführt.

**2. Bebauungsplanentwurf**

Anlässlich der Bereitschaft des hiervon betroffenen Eigentümers, nach Klärung eines möglichen Ersatzbaus und Ablehnung eines ersten Bebauungsvorschlags, die Projektentwicklung unter modifizierten Rahmenbedingungen nochmals aufzunehmen, fasste die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft am 02.11.2017 einen erneuten Aufstellungsbeschluss unter der erforderlichen Anpassung der städtischen Planungsziele, im Besonderen der Aufgabe der zuvor verfolgten Erhaltungssatzung für das baulich überformte ehemalige Vulkankontorgebäude Weserstraße 64/66/67.

Im Weiteren hat der Entwurf des Bebauungsplanes 1550 vom 02.07.2018 bis 10.08.2018 öffentlich ausgelegt. Nach der öffentlichen Auslegung ist der Planentwurf geändert worden. Diese Planänderungen machen eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

## **B) Lösung**

- Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung).
- Erneute (dritte) öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes 1550 (Bearbeitungsstand: 25.02.2019) unter verkürzter Frist und Beschränkung auf die erfolgten Planänderungen.

## **C) Planänderungen / Erneute öffentliche Auslegung**

Der Planentwurf und die Begründung (Bearbeitungsstand: 06.06.2018) sind nach der zweiten öffentlichen Auslegung infolge von Stellungnahmen aus der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung geändert worden.

### 1. Anpassungen / Ergänzungen des Planentwurfes

#### ➤ Zeichnerische Festsetzungen:

Im Bebauungsplanentwurf wurden insbesondere folgende Änderungen und Ergänzungen der zeichnerischen Festsetzungen vorgenommen:

- Neufassung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im untersten Abschnitt der Schulkenstraße,
- Ergänzung einer Höhenfestsetzung für die Erdgeschosse Weserstraße 65.

#### ➤ Textliche Festsetzungen

Im Bebauungsplanentwurf wurden insbesondere folgende Änderungen der textlichen Festsetzungen vorgenommen:

- Ergänzende Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 2 zum Ausschluss einzelner Nutzungen,
- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 3.2 um unterirdische Nebenanlagen,
- Ergänzung der Festsetzung zulässiger Höhen um Regelungen zur Geländemodellierung,
- Einschränkung der textlichen Festsetzung Nr. 6 auf Bestandsgebäude,
- Ergänzende Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 7 bzgl. bedarfsabhängiger aktiver Schallschutzmaßnahmen für Freisitzbereiche,
- Ergänzende Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 8.6 zur Nutzung von Solarenergie,
- Ergänzende Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 10 zum Hochwasserschutz / hochwasserangepassten Bauen.

#### ➤ Hinweise

- Streichung des Hinweises zur Hochwassergefährdung,
- Aufnahme eines Hinweises zur empfohlenen Vermessung.

#### ➤ Kennzeichnungen

- Ergänzende Kennzeichnung der immissionsschutzrechtlichen Vorbelastung des Allgemeinen Wohngebiets.

Die vorstehenden zeichnerischen und textlichen Anpassungen sind in dem Entwurf des Bebauungsplanes 1550 (Bearbeitungsstand: 25.02.2019) enthalten.

## 2. Anpassungen/ Ergänzungen in der Begründung

Die Begründung wurde nach der öffentlichen Auslegung redaktionell überarbeitet und auch aufgrund der oben genannten Anpassungen und Ergänzungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Planentwurfes insbesondere unter folgenden Gliederungspunkten modifiziert:

- Einschränkung der zulässigen Nutzungen im WA und Begründung der punktuellen GFZ-Überschreitung unter C 1,
- Ergänzende Begründung der gewählten Bebauungsstruktur unter C 2,
- Ergänzende Ausführungen zu den Verkehrsflächen unter C 3,
- Ergänzungen zu Höhenfestsetzungen bei Gebäuden und Gelände unter C 5,
- Anpassung der Belange des Hochwasserschutzes unter C 5 und D 2.1,
- Ergänzende Zulässigkeit von Unterflur-Müllsammelbehältern,
- Ergänzungen zum Immissionsschutz unter D 2.4.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 25.02.2019) enthält die vorgenannten Änderungen.

## 3. Erneute öffentliche Auslegung

Nach der dritten öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans wird der beigefügte Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (Entwurf) um das Ergebnis der dritten öffentlichen Auslegung ergänzt.

## **D) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung**

### **1. Finanzielle Auswirkungen**

Mit der nach Bebauungsplan möglichen Aufweitung der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich Weserstraße sind Kosten i. H. v. ca. 50.000 € zzgl. Grunderwerb verbunden.

Die Kosten einer angestrebten Umgestaltung im öffentlichen Verkehrsraum Schulkenstraße sowie den öffentlichen Grünflächen rund um den Schlepper Regina sind derzeit noch nicht abschätzbar. Der Bebauungsplan stellt daher den Bestand dar. Eine über den Bestand hinausgehende Erschließungspflicht der Stadtgemeinde wird nicht begründet.

Die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind vom Investor zu tragen. Im Zusammenhang mit einer möglichen Kampfmittelbeseitigung innerhalb des Planbereiches ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten.

Die für die vorstehend genannten Maßnahmen erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen ansonsten keine Kosten.

### **2. Genderprüfung**

Die im Geltungsbereich bestehenden, errichteten bzw. zur Umsetzung vorgesehenen Wohnbauten sowie die Herrichtung der öffentlichen Parkanlage richten sich gleichermaßen an alle Geschlechter. Durch die Entwicklung von Wohnraum auf den Flächen der ehem. Vulkanverwaltung und damit direkt an der öffentlichen Parkanlage werden qualitätsvolle wohnungsnaher Freiräume aktiviert und die Wohnumfeldqualität verbessert.

## **E) Energetische Aspekte**

Für die Bauflächen innerhalb des Bebauungsplans ist festgesetzt, dass die tragenden Konstruktionen der Dachflächen so auszubilden sind, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie möglich ist. Auch die ansonsten festgesetzte Höhenbeschränkung für Wohngebäude darf u.a. für Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energien überschritten werden. Letztere sind zur Sicherung der Ortsbildgestaltung allerdings nur zurückversetzt hinter der Hauptgebäudefassade zulässig.

## **F) Öffentliche Sicherheit und Ordnung / Barrierefreiheit**

### **1. Öffentliche Sicherheit und Ordnung**

Durch die punktförmige Wohnbebauung auf den Flächen der ehem. Vulkanverwaltung und die geplante Neugestaltung der privaten und öffentlichen Freiräume ergibt sich eine stadträumlich großzügigere und übersichtlichere Situation. Der Gehweg entlang der Weserstraße ist zur Verbesserung der Verkehrssicherheit für eine Verbreiterung auf 2 m vorgesehen. Die derzeitige Verkehrssituation nördlich des Schleppers Regina soll durch den möglichen Verzicht auf die Vorhaltung von Wendeflächen f. Großfahrzeuge beruhigt und auf den Stellplatzbedarf von Anwohnern und Besuchern beschränkt werden. Durch die Schaffung von ca. 50 zusätzlichen Wohnungen erhöht sich die soziale Kontrolle im Geltungsbereich. Die von einer Neubebauung ausgelösten Spielflächenbedarfe sollen nach Stand der Planung vorteilhafterweise über eine Ablöse in die Aufwertung der vorhandenen Angebote im Stadtgarten fließen und so die Attraktivität des Stadtgartens auch für die Öffentlichkeit erhöhen.

Für das Grundstück Weserstraße 64/66/67 wird nach Stand der Planung ein Müllmanagement als Unterflur-System auf privatem Grund an der Weserstraße angestrebt.

### **2. Barrierefreiheit**

Der öffentliche Straßen- und Grünraum im Auslauf der Schulkenstraße ist aufgrund der vorhandenen Topografie nur eingeschränkt barrierefrei. Eine Verbesserung der Barrierefreiheit ist Gegenstand der geplanten Umgestaltung in diesem Bereich.

Der mit der Bauleitplanung verfolgte Wohnungsneubau zielt einzig auf barrierefreien Geschosswohnungsbau.

## **G) Abstimmung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden. Dem Ortsamt Vegesack wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern in der Fassung vom 17. November 2016 übersandt.

Der Beirat Blumenthal hat die vorgestellte Planung mit ergänzenden Hinweisen grundsätzlich begrüßt.

Der vollständige Beschluss des Beirats Vegesack sowie die dazu abgegebene Stellungnahme der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft sind in dem beigefügten Bericht der Deputation unter Ziffer 5.1. ausgeführt.

Der geänderte Planentwurf und die geänderte Begründung werden im Rahmen der dritten öffentlichen Auslegung erneut den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (einschließlich Ortsamt und Beirat Vegesack) zugesandt.

## **II. Beschlussvorschläge**

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans 1550 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen der Weserstraße 64-73, der Weser, der Schulkenstraße und dem Stadtgartenzugang in Höhe Bempohlstraße (Bearbeitungsstand: 25.02.2019) einschließlich Begründung zu.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Bebauungsplan 1550 für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen der Weserstraße 64-73, der Weser, der Schulkenstraße und dem Stadtgartenzugang in Höhe Bempohlstraße (Bearbeitungsstand: 25.02.2019) einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB öffentlich auszulegen ist (dritte öffentliche Auslegung).
3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass bei der erneuten Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.
4. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme gemäß § 4a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf zwei Wochen verkürzt wird.

#### Anlagen

- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (Entwurf), (Bearbeitungsstand: 25.02.2019)
- Anlage zum Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (Entwurf), (Bearbeitungsstand: 25.02.2019)
- Begründung zum Bebauungsplan 1550 (Bearbeitungsstand 25.02.2019)
- Entwurf des Bebauungsplanes 1550 (Bearbeitungsstand 25.02.2019)

# **(Entwurf) Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft**

**Bebauungsplan 1550  
für ein Gebiet in Bremen-Vegesack  
zwischen der Weserstraße 64-73, Weser, Schulkenstraße und Stadtgartenzugang in  
Höhe Bermpohlstraße  
(Bearbeitungsstand: 25.02.2019)**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den Bebauungsplan 1550 (Bearbeitungsstand 25.02.2019) und die entsprechende Begründung vor.

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

### **1. Planaufstellungsbeschluss**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 02.11.2017 den Planaufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 1550 neu gefasst. Der Planaufstellungsbeschluss ist am 09.11.2017 öffentlich bekannt gemacht worden.

Hinweis:

Der Neufassung des Planaufstellungsbeschlusses voraus ging der ursprüngliche Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanverfahren 1550 am 06.09.2007 sowie eine erste Auslegung vom 06.09.2010 bis 06.10.2010. Das Bebauungsplanverfahren wurde danach aufgrund der strittigen Erhaltungsfähigkeit des ehemaligen Vulkanverwaltungsgebäudes zur Qualifizierung des Bebauungsplanentwurfes nicht fortgeführt.

### **2. Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung teils um die Sicherung vorhandener Bebauung, teils um die wohnwirtschaftliche Wiedernutzbarmachung von Flächen handelt, die ihren ursprünglichen Nutzungszweck (Betriebsteile der ehemaligen Vulkan-Werft) verloren haben und keine gewerbliche Nachnutzung erwarten lassen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

### **3. Absehen von der förmlichen Umweltprüfung / Umweltbericht**

Von einer förmlichen Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) wurde gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB abgesehen. Ein entsprechender Hinweis erging mit Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung.

### **4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Die interessierte Öffentlichkeit wurde am 06.03.2018 im Sinne des § 13a Abs. 3 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Sitzung des Beirates Vegesack über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

Darüber hinaus fand am 04.06.2018 auf Beschluss des Beirates Vegesack (vom 06.03.2018) eine erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung statt. Die Präsentation und das Protokoll der Einwohnerversammlung sind der Vorlage für die Deputationssitzung am 14.06.2018 (Auslegungsbeschluss) beigefügt worden.

### **5. Frühzeitige, erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Die von den Änderungen des Bebauungsplanentwurfes unmittelbar berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden ergänzend gemäß § 4 Abs. 1 BauGB nochmals beteiligt. Die Abstimmungsergebnisse sind in den ausgelegten Bebauungsplanentwurf (Bearbeitungsstand: 06.06.2018) eingeflossen.

## **6. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Vegesack gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind für den überarbeiteten Bebauungsplanentwurf 1550 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 14.06.2018 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes 1550 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf hat nach Bekanntmachung am 23.06.2018 mit Begründung vom 02.07.2018 bis 10.08.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Bauamt Bremen-Nord ausgelegen.

Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.06.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Sie sind parallel über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden. Die Stellungnahmen sind in die weiteren Planungen eingeflossen.

## **7. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Ergänzungen des Planentwurfes und zu redaktionellen Anpassungen der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 9. dieses Berichtes wird verwiesen.

Einzelnen Stellungnahmen konnte nicht oder nur zum Teil gefolgt werden. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Empfehlungen der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie sind nachfolgend aufgeführt.

## 7.1 Die Architektenkammer Bremen hat mit Schreiben vom 20.08.2018 Folgendes mitgeteilt:

grundsätzlich begrüßt die Architektenkammer Vorhaben der Innenentwicklung. Wesentlich für die städtebauliche Qualität bei Vorhaben der Innenentwicklung ist die Berücksichtigung von Maßstäblichkeiten und Angemessenheit der Nutzungen am jeweiligen Standort. Beim B-Plan 1550 bleiben hier vor allem für die neue Bebauung im Westen zur Schulkenstraße Fragen zur städtebaulichen Begründung offen bzw. unerwähnt. Aus Sicht der Architektenkammer Bremen sind die folgenden Punkte im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und in einer Begründung zu ergänzen:

1. Kubatur und Lage der beiden neuen Gebäude im Westen sowie die erwähnte punktuelle Überschreitung der GFZ von 1,2 (gemäß BauNVO) bleiben städtebaulich weitestgehend unbegründet. Die sensible Eingangssituation an der Weserstraße, die durch das zur Weser zurückspringende westliche Gebäude völlig anders als die über den B-Plan betonte Erhaltung des Ensembles mit einer klaren Straßenorientierung interpretiert ist, und die veränderte Blickbeziehung Schulkenstraße – Weser werden in der Begründung nicht dargelegt. In diesem Zusammenhang wirft auch die resultierende Aufweitung des Einmündungsbereiches Weserstraße/Schulkenstraße städtebaulich mehr Fragen auf, als dass eine schlüssige Lösung für den privaten und öffentlichen Raum angeboten wird.
2. Die Gebäudehöhen der zwei westlichen Gebäude des Entwurfs vom Büro Caruso St John Architects mit 34 und 30, 5 m ü NN im Gegensatz zur übrigen Bebauung mit Traufhöhe 23 und Firsthöhe (OK) 27 sind in der städtebaulichen Begründung nicht nachvollziehbar dargestellt.
3. Die mit dem nach Süden verschobenen westlichen Baukörper verbundene Notwendigkeit im Hochwasserschutzbereich zu bauen ist vor allem im Kontext der Bestandsbebauung an der Weserstraße nicht nachvollziehbar.
4. Die Aussagen zum vorhandenen Baumbestand und die Aussagen zum Schallschutz sowie eine Bezugnahme auf das städtebauliche Konzept für die Neubebauung sind nicht nachvollziehbar, da die ergänzenden Gutachten den Unterlagen nicht beiliegen.
5. Als Fazit aus einer deutlich kritischen Diskussion des B-Plan-Entwurfes im Ausschuss für Städtebau und Umweltplanung der Architektenkammer bleibt festzuhalten, dass ein konkurrierendes Verfahren zu einer effektiveren Qualifizierung der städtebaulichen und architektonischen Entwurfsaufgabe im Sinne des Beiratsbeschluss zur „Einschaltung eines qualifizierten Architekten“ geführt hätte.
6. Der Zeitraum für die Trägerbeteiligung in den Sommerferien ist sehr knapp bemessen und ermöglicht insbesondere bei Rückfragen keine der Bedeutung dieses Bebauungsplans angemessene Bearbeitung.

Positiv anzumerken ist, die sehr ausführliche und nachvollziehbare Darstellung der Erhaltung des stadthistorischen Ensembles in der Weserstraße.

Mit freundlichen Grüßen



Tim Beerens  
Geschäftsführer

### **7.1.1 Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:**

zu 1)

Das Maß der zulässigen Nutzung orientiert sich im östlichen Teil des Plangebiets daher am Bestand der zum Erhalt festgesetzten Wohnbebauung. Hier wird in besonders sensiblen Teilbereichen des Bestandes eine bestandsgetreue Festsetzung der bestehenden Trauf- und Gebäudehöhen vorgenommen. Unterhalb der Geestkante (Weserstraße 65) bzw. im auslaufenden Hangbereich besteht die Möglichkeit, in städtebaulicher Vermittlung zwischen der offenen und schützenswerten Einzelhausbebauung der oberen Weserstraße und der Maßstäblichkeit der westlich anschließenden Gewerbestrukturen ergänzenden Wohnungsneubau zu realisieren.

Die Aufteilung der bereits im Bebauungsplanentwurf von 2010 vorgesehenen Baumasse auf zwei, zueinander versetzte Baukörper ermöglicht eine vergleichsweise großzügige Belichtung und die Ausrichtung fast aller Wohnungen zu je zwei Seiten. Letzteres begründet in Verbindung mit dem Bezug zum Flussraum im Süden auch die vertretbare Reduktion der Abstandsflächen zwischen den geplanten Neubauten.

Damit erscheinen gleichermaßen die Ziele der erhaltenden Stadtbildpflege und der Innenentwicklung in attraktiver Parkrandlage erreichbar.

Die Lage der Neubauräume weitet den Straßenraum in der Achse der Schulkenstraße leicht auf und ermöglicht eine bessere visuelle Verknüpfung des Grünzugs mit dem Kopfbereich des Stadtgartens. Gleichzeitig ergibt sich über eine, vertraglich nach den Gestaltungsprinzipien des Stadtgartens zu entwickelnde, private Freiraumplanung durch den Versatz in Nord-Süd-Richtung eine Diagonalbeziehung zwischen Schulkenstraße und Stadtgarten.

Das Absetzen des westlichen Bauraums von der Weserstraße nach Süden folgt im Vergleich zur historischen Straßenrandbebauung den funktionalen Erfordernissen der neu einzuführenden Wohnnutzung ab EG-Niveau, dient der Gehwegverbreiterung zugunsten der Verkehrssicherheit in der Weserstraße und soll nach seiner Lage städtebaulich entsprechend der Volumetrie und Höhenentwicklung zur Maßstäblichkeit der bis an die Flusskante entwickelten Gewerbebauten im Westen vermitteln.

Die punktuelle Überschreitung der GFZ-Obergrenze von 1,2 nach § 17 Abs. 2 BauNVO für das Grundstück Weserstraße 64/66/67 begründet sich städtebaulich zum einen mit dem Ziel, über eine hier mögliche, verdichtete und in Teilen zur Förderung vorgesehene, wohnbauliche Nachnutzung den aktuellen Wohnraumbedarfen der wachsenden Stadt Bremen und ihrer Bevölkerung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 und 3 BauGB in sozial verträglicher und barrierefreier Weise nachzukommen. Zum anderen ist eine Erneuerung und Fortentwicklung eines ehemals gewerblich genutzten Grundstücks im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB aufgrund der widrigen Baugrundverhältnisse im Bereich des verfüllten und in Teilen kontaminierten ehemaligen „Fährgrundes“ nur mit erhöhter baulicher Ausnutzung zu erreichen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind hierdurch nicht beeinträchtigt, da die festgesetzte Bauweise und Bauraumführung eine allseitige Belichtung der Wohngebäude sichert und die direkte Lage am öffentlichen Stadtgarten und Flussraum ein ausgleichendes Wohnumfeld darstellt. Als Voraussetzung für die intensivere Nutzung der zwei westlichsten Grundstücke dient die vorhandene ergänzende, rückwärtige Grundstückerschließung über die Schulkenstraße, die in den anderen Bereichen der Weserstraße aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der Parknutzung nicht vorhanden ist.

Auch nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nach Abstimmung mit den Umweltbehörden aus der Überschreitung der allgemeinen GFZ-Obergrenze nicht zu erwarten. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung beschreibt in Verbindung mit der Unterschreitung der zulässigen GRZ (0,25 statt 0,4) das grundstücksbezogene, städtebauliche Baukonzept. In dessen Ergebnis wird das heute fast vollständig bebaute und versiegelte Grundstück zugunsten einer möglichen Regenrückhaltung und Durchgrünung

ökologisch aufgewertet. Auf die unter D 2.1 beschriebene Vereinbarkeit mit den Belangen des Hochwasserschutzes auf dem bereits heute bebauten Grundstück wird verwiesen.

Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

zu 2)

Mit der Festsetzung zulässiger Gebäudehöhen und -aufbauten, welche zugunsten der Gewinnung regenerativer Solarenergie nach Möglichkeit konzentriert werden sollten, wird städtebaulich einerseits das Ziel einer Sicherung der Stadtsilhouette verfolgt. Diese leitet sich aus der Höhenentwicklung der Bestandsbebauung auf der Geestkante und des sich nach Westen verändernden Verhältnisses von Gelände- und Gebäudehöhen und der sich daraus ergebenden Maßstäblichkeit zu den historisch mit dem Standort verbundenen Baustrukturen der Werftindustrie ab. Andererseits ermöglicht die vertikalere Gliederung der Baumasse eine im Vergleich zur heutigen geschlossenen Straßenrandbebauung offene Baustruktur mit entsprechender Durchlässigkeit zwischen Weserstraße und Stadtgarten sowie dem Potential einer stärkeren freiraumplanerischen Verknüpfung des gewässerbegleitenden Stadtgartens mit dem Grünzug Schulkenstraße.

Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

zu 3)

Aufgrund der bestehenden Bebauung und Versiegelung handelt es sich bei der vorliegenden Planung hinsichtlich der die Belange des Hochwasserschutzes berührenden Grundstücke Weserstraße 64-67 um kein neues Baugebiet i. S. d. § 78 (1) WHG. Die anteilig im hochwassergefährdeten Bereich geplante und hochwasserangepasst auszuführende Bebauung ergibt sich aus der städtebaulichen Disposition zweier, zueinander versetzt angeordneter Baukörper in offener Bauweise. Das dabei in Anspruch genommene Retentionsvolumen liegt deutlich unter der nach Weser-HwGebV relevanten Schwelle von 25.000 m<sup>3</sup>.

Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

zu 4)

Die Aussagen und Festsetzungen zum Baumbestand sind Ergebnis der Beteiligung der zuständigen Fachstellen. Die Bebauungsstruktur für das Grundstück Weserstraße 64/66/67 entspricht einer fachlichen Empfehlung des genannten Büros in Abstimmung mit dem Ressort. Die vorausgegangenen städtebaulichen Studien sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

zu 5)

Da es sich im Falle der im Bebauungsplan berücksichtigten Grundstücksentwicklung um ein privates Vorhaben handelt und vorab bereits eine Befassung des Gestaltungsgremiums stattgefunden hat, wurde aus Zeit- und Kostengründen sowie unter dem eigentümerseitigen Angebot zur Einschaltung eines qualifizierten Büros in Abstimmung mit der Senatsbaudirektorin auf ein konkurrierendes Verfahren verzichtet.

zu 6)

Die Trägerbeteiligung erfolgte hinsichtlich ihrer Durchführungsfristen gesetzeskonform. Die Verwaltung wird im Rahmen der vorgesehenen erneuten Beteiligung fristgerecht auf die Kammer zukommen.

Die flankierenden Gutachten wurden der Kammer nochmals zur Verfügung gestellt.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt die anteilige Berücksichtigung.

## **7.2 Der Gesamtverband Natur- und Umweltschutz Unterweser e. V. und der BUND Landesverband Bremen haben mit Schreiben vom 09.08.2018 Folgendes mitgeteilt:**

diese Stellungnahme gibt der GNUU zugleich im Namen des BUND Landesverbandes Bremen ab. Wir sehen in der Aufstellung des Bebauungsplanes 1550 einen Widerspruch zum Flächennutzungsplan 2025!

Die auf der Westseite der Hanglage vorgesehene Bebauung in Richtung Gläserner Werft ist in einem Bereich vorgesehen, für welchen im FNP eine Grün- und nicht eine Mischnutzung vorgesehen ist. Damit soll durch den Bebauungsplan eine aus unserer Sicht bevorrechtigte Umweltfunktion für eine weitere Verdichtung geopfert werden.

Die ausgewiesenen Grünflächen im öffentlichen Teil des Stadtgartens sind eingeplanetes Hochwasserrückzugsgebiet. Die gerade in diesem Sommer wieder einmal mehr deutlich gewordenen Hinweise auf den beginnenden Klimawandel sollten eher Anlass sein, weithin auf Bebauung in Randbereichen zu verzichten und eher die bereits vorhandene Verdichtung zu forcieren. Die Fließgeschwindigkeit der Weser hat sich bereits heute deutlich erhöht und stellt damit als unmittelbare Grenze des Bebauungsplangebietes eine stete Überflutungsgefahr dar. In diesem Zusammenhang fordern wir eindringlich, den Verzicht auf den Ausgleich des in Anspruch genommenen Retentionsraumes zurückzunehmen. Die südliche – potenzielle - Bebauungsgrenze muss in Ausweitung Richtung Weser das notwendige Überflutungsgebiet bleiben.

Die durch die deutliche Ausweitung der Bebauung in die öffentliche Parkanlage hinein zu befürchtende Störung des lang gewachsenen Mikroklimas kann auch durch die geplanten Ausgleichsflächen nicht im Ganzen ersetzt werden. Zwar begrüßen wir die weitestgehende Inanspruchnahme der für die zusätzliche Bebauung infrage kommenden Flächen als größtenteils bereits versiegelt, verweisen aber auf die Funktion im großflächigen Maßstab.

Die einbezogenen Ausgleichsmaßnahmen sollten sich unseres Erachtens bereits im verdichteten Wohnbereich auf flächendeckende Dach – und Fassadenbegrünung konzentrieren; direkte Ausgleichsflächen machen dann vor allem in unmittelbarer Nähe unserer Innenstädte konsequenten Sinn, wo dem durch die (aktuelle) Wetterlage aufgeheizten Wohnumfeld entgegen gewirkt wird. Wir schlagen daher vor, eine Aufwertung und Ausweitung des gegenüberliegenden langgezogenen Grünareals in der Schulkenstraße auf das Gelände des Hartmannstiftes vorzusehen.

Über die Situation und den Verbleib der Bäume im Hangbereich sagt der B-Plan 1550 recht wenig aus. Es wird bis auf einen alten zum historischen Straßenverlauf in der Weserstraße gehörenden weder auf den Bestandsschutz der vorhandenen Bäume eingegangen noch eine Kartierung der Fledermausarten in den Kontorhäusern erwähnt. Die als Begründung für die Hochbebauung angeführte Entsiegelung wird nicht weiter erklärt und ist demzufolge auch nicht nachzuvollziehen, zumal der angrenzende Stadtgarten weiträumig unversiegelt ist. Dies muss nachgeholt werden.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Björn Wehrs

### **7.2.1 Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:**

Der Flächennutzungsplan Bremen unterstreicht ohne parzellenscharfe Darstellung die naturräumliche Funktion des Stadtgartens, die Verknüpfung in die Schulkenstraße und zu Ulrichs Helgen sowie, über die Grünschraffur, die Bedeutung bestehender oder zu entwickelnder Grünstrukturen.

Der Bebauungsplan reagiert hierauf durch planerische Rücknahme heutiger Versiegelung und eine punktuellere Bebauung mit reduzierter Grundflächenzahl und grünordnerischen Vorgaben zur Freiraumgestaltung. Der im Westen des Plangebiets auslaufende Geesthang unterscheidet diesen Bereich vom topographisch klar gegliederten Zug der oberen Weserstraße. Städtebauliches Ziel ist die Vermittlung zwischen Bebauung auf der Geestkante und uferseitiger Bebauung des nördlich anschließenden Gewerbegebiets

Aufgrund der bestehenden Bebauung und Versiegelung handelt es sich bei der vorliegenden Planung hinsichtlich der die Belange des Hochwasserschutzes berührenden Grundstücke Weserstraße 64-67 um kein neues Baugebiet im Sinne des § 78 Abs. 1 WHG.

Im Ergebnis der mit den zuständigen Fachreferaten 32 und 34 beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr geführten Abstimmung kann festgestellt werden, dass die vorgesehene planerische Festsetzung baulicher Anlagen im hochwassergefährdeten Bereich gemäß § 78 Abs. 3 WHG die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt, den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert und den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt.

Auf einen Ausgleich des mit der Planung verbundenen Retentionsraumverlustes (< 3000 m<sup>3</sup>) kann aus Sicht der zuständigen Fachbehörden aufgrund Geringfügigkeit im Vergleich zur relevanten Schwelle von 25.000 m<sup>3</sup> nach örtlichen Hochwasserschutzgebietsverordnung (Weser-HwGebV) verzichtet werden. Eine bauliche Beschränkung auf die nicht hochwassergefährdeten Grundstücksteile bliebe hinter dem bereits heute vorhandenen Baurecht zurück und stellt sich für den Eigentümer als nicht wirtschaftlich dar.

Eine flächendeckende Fassadenbegrünung wird aus Gründen der Stadtgestalt abgelehnt, eine Dachbegrünung ist möglich, steht allerdings in anteiliger Konkurrenz zur Nutzung solarer Energie. Auf Ausgleichsmaßnahmen kann und soll im Rahmen des § 13a-Verfahrens zur Nachnutzung des bislang gewerblich genutzten Grundstücks verzichtet werden. Aufgrund der Lage am gut durchlüfteten Flussraum erscheint ein stadtklimatisch intendierter ökologischer Ausgleich im Nahbereich entbehrlich. Gleichwohl ist - mehrheitlich außerhalb des Geltungsbereichs – vorgesehen, auch aus ökologischer Sicht eine Vernetzung zwischen Maritimer Meile- Grünzug Schulkenstraße / Hartmannstift und Fährer Flur zu sichern.

Soweit auf Seiten der unteren Naturschutzbehörde Einzelbäume als erhaltenswert eingestuft wurden, wurden diese im Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus gilt die Baumschutzverordnung unmittelbar und ist unter den Hinweisen erwähnt.

Die Beteiligung der zuständigen Fachreferate hat auch hinsichtlich artenschutzrechtlicher Fragen keine unmittelbaren Betroffenheiten bzw. weitergehende Prüfungserfordernisse ergeben. Zur Versiegelung / Regenwassermanagement wird auf die Festsetzungen und die Begründung verwiesen.

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

### **7.3 Die Handelskammer Bremen für Bremen und Bremerhaven, hat mit Schreiben vom 09.08.2018 Folgendes mitgeteilt:**

die Handelskammer Bremen - IHK für Bremen und Bremerhaven lehnt den vorliegenden Bebauungsplanentwurf entschieden ab.

Nach unserer Überzeugung verletzen die Planungen zur Ermöglichung eines Wohnneubauprojektes das Trennungs- sowie auch das Abwägungsgebot. Den Belangen und dem Bestandsschutz des angrenzenden gewerblich-industriell genutzten Vulkangeländes wird nicht ausreichend Rechnung getragen. Vielmehr wird hier unzulässigerweise und sehenden Auges ein Konflikt angelegt.

Aus Sicht der Handelskammer ist unbedingt zu berücksichtigen, dass der Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes 1240 als Hafengebiet ausgewiesen ist und hieraus noch zusätzliche (zulässige) Lärmbelastungen sowohl für diese Fläche als auch für die geplante Wohnbebauung einhergehen. So sind dort durch die erste Änderung des Bebauungsplanes 1240 im Jahr 2008 Emissionen von bis zu 85 dB(A) zulässig. Insbesondere stellt die Höhe der geplanten neuen Wohnbebauung ein erhebliches Einschränkungspotential für den ansässigen Werftbetrieb und seiner Zulieferer auf dem Gelände des ehemaligen Bremer Vulkan dar.

Zum Bebauungsplanentwurf 1550 liegt uns eine Stellungnahme des Hamburger Fachjuristen Prof. Dr. Schwemer vor, der wir uns inhaltlich vollständig anschließen. Wir fügen diese Kurzexpertise als Bestandteil unserer Stellungnahme der Anlage bei.

Zusammenfassend halten wir das Wohnbauprojekt für nicht genehmigungs-

„fähig und den vorliegenden Planentwurf für rechtlich äußerst bedenklich. Wir gehen davon aus, dass die benachbarten Gewerbebetriebe eine entsprechende rechtliche Überprüfung anstrengen werden.

Wir bitten Sie, unsere deutlich ablehnende Stellungnahme im weiteren Verfahren umfänglich zu berücksichtigen und von einer weiteren Verfolgung des Neubauprojektes Abstand zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Andreas Otto  
Syndicus

Anlage

Rechtsanwälte Schwemer Titz &amp; Tötter Gertrudenstr. 3 · 20095 Hamburg

Herrn  
Stephan M. Friedrich  
ELB Grundstücksverwaltungsgesellschaft  
Zum Alten Speicher 11  
28759 Bremen

Aktenzeichen:	Rechtsanwalt:	Sekretariat:	Telefon:	Telefax:	Datum:
7913 O 18	Prof. Dr. Schwemer	Gesche Linke	04030301234	04030301111	08.08.2018

**B-Plan Verfahren 1550**

Sehr geehrter Herr Friedrich,

die Freie Hansestadt Bremen beabsichtigt für das Grundstück Weserstraße 64-67 in Vegesack die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ (WA). Wir halten diese Ausweisung in unmittelbarer Nachbarschaft zu den gewerblich-industriell genutzten Flächen des Schiffbaus und weiterer Gewerbebetriebe in der Metallbearbeitung für unzulässig. Der Bestandsschutz, den Ihr Wertbetrieb und die von Ihnen vermieteten Hallen für Stahlbau genießen, wird durch die Planung in unvertretbarer Weise infrage gestellt.

Das ergibt sich aus Folgendem:

**1. Bestandsschutz**

Der Wertbetrieb und die Hallen für die Metallbearbeitung befinden sich auf dem ehemaligen Betriebsgelände des „Bremer Vulkan“.

Nach dessen Insolvenz und Betriebseinstellung in den Jahren 1996/1997 sah der Bebauungsplan 1240 aus dem **Jahre 2001** zunächst die Entwicklung eines einfachen Gewerbegebiets vor – unter gleichzeitiger Zuordnung verminderter Lärmkontingente an die verbliebenen Betriebsgrundstücke, die ihrerseits „unter dem Eindruck der damaligen Wertkrise und in Erwartung eines anhaltenden Bedeutungsrückgangs der Schiffbautätigkeit“ keine Zukunft zu haben schienen<sup>1</sup>. Entgegen jener Annahme des Planungsgebers hat sich jedoch der Schiff- und Stahlbausektor unerwartet positiv stabilisiert, sodass mit der 1. Änderung des B-Plans 1240 im **Jahre 2008** diese Entwicklung „planungsrechtliche nachvollzogen, gesichert und mit den Schutzansprüchen der umgebenden Gebietsnutzungen abgestimmt“<sup>2</sup> worden ist.

<sup>1</sup> vgl. die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans 1240 unter B

<sup>2</sup> so die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans 1240 unter B

RECHTSANWÄLTE  
PROF. DR. H. SCHWEMER  
Fachanwalt Verwaltungsrecht  
REINHARD TITZ  
RONALD TITZ  
Fachanwalt Steuerrecht  
KARSTEN TÖTTER  
Fachanwalt Arbeitsrecht  
Fachanwalt Insolvenzrecht  
MICHAEL W. KULEISA  
SANDRA BERNERT  
DR. GERT FLEYDAG  
Fachanwalt Insolvenzrecht  
THORSTEN APPEL  
JÜRGEN ZENK  
AXEL KARKOWSKI  
FRANE ŽIVKOVIC  
ARNE SCHWEMER, LL.M.  
Fachanwalt Verwaltungsrecht  
AGATHE OCHAL

Gertrudenstraße 3  
20095 Hamburg  
Tel. (040) 30 30 30  
Fax (040) 30 30 11 11  
Gerichtsfach 533

Eisenacher Straße 2  
10777 Berlin  
Tel. (030) 5 16 51 06 0  
Fax (030) 5 16 51 06 26

WIRTSCHAFTSPRÜFER  
REINHARD SCHACHT  
Steuerberater  
Michaelisstraße 22  
20459 Hamburg

www.stt-hh.de  
mail@stt-hh.de

Partnerschaftsgesellschaft  
PR AG Hamburg Nr. 539

Die 1. Änderung des B-Plans 1240 (2008) trug mit der Anerkennung großzügiger Lärmkontingente und der Bestimmung eines erhöhten Zumutbarkeitsrahmens für Lärmeinwirkungen ausweislich der Planbegründung der historisch gewachsenen Gemengelage Rechnung, die sich daraus ergeben hatte, dass sich der *„Ausbau des Werftenstandortes um 1900 zu dem industriellen Schiffbaubetrieb Bremer Vulkan mit eigenen Maschinenbau und eigener Gießerei in direkter Nachbarschaft zu den Wohnhäusern“*<sup>3</sup> entwickelt hat.

Entsprechend der wieder aufgelebten Bedeutung des industriellen Standorts hat der Plangeber damit zuletzt 2008 den Vorrang der Lärmvorbelastung im Verhältnis zu den seit vielen Jahren auch vorhandenen Wohnbereichen festgeschrieben.

Auf diese Ausgangssituation haben und durften sich die heute ansässigen Betriebe einstellen und verlassen. Das begründet ihren Bestandsschutz und damit ihr Vertrauen auf die vorhandene planungsrechtliche Situation.

## 2. Disproportionalität

Bauleitplanung ist durch eine gerechte Abwägung öffentlicher und privater Belange gekennzeichnet, die ihrerseits dem örtlichen Plangeber vorbehalten ist (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Das Abwägungsgebot ist jedoch verletzt, wenn nicht alle Belange in die Abwägung eingestellt wurden, die nach Lage der Dinge einzubeziehen waren (Unvollständigkeit), wenn die rechtliche Bedeutung der abwägungserheblichen Belange verkannt wurde (Fehleinschätzung) oder wenn der Ausgleich der entscheidungserheblichen Belange in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (Disproportionalität). Für die gegenläufigen Belange einer benachbarten Wohn- und Gewerbenutzung hat das BVerwG die folgende Sichtweise entwickelt:

- Haben sich Wohn- und Gewerbenutzung in der Vergangenheit nebeneinander entwickelt, muss der Plangeber dem geminderten Schutz der jeweiligen Nutzung Rechnung tragen, um in der vorgefundenen **Gemengelage** eine gerechte Lösung herbeizuführen. Im vorliegenden Fall ist dies kennzeichnend für den örtlichen Anwendungsbereich des Bebauungsplans 1240.
- Wird hingegen im Rahmen einer **Neuausweisung** eine derartige Konfliktlage geschaffen, ist es mit einer vergleichbaren Lösung nicht getan. *„Das Nebeneinander von Wohn- und Industriegebieten ist in seiner prinzipiellen Anfälligkeit für Konflikte kein Phänomen, das es immissionsrechtlich zu*

<sup>3</sup> vgl. Planbegründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans 1240 unter C1 auf Seite 7

*steuern gilt, sondern es ist ein solches, das – wo nur irgend möglich – planungsrechtlichen vermieden werden sollte*<sup>4</sup>.

Ein Abwägungsergebnis, das ein Nebeneinander von Industriegebiet und einem neu hinzutretenden Wohngebiet vorsieht, ist wegen der sich damit abzeichnenden – aber vermeidbaren – Konfliktlage mit einer gerechten Abwägung schlechthin unvereinbar (disproportional) und muss deshalb unterbleiben.

Diesem seit nunmehr knapp 50 Jahren geltenden Planungsleitsatz ist inzwischen auch durch Ausführungsregelungen Rechnung getragen worden. Der Bebauungsplan 1550 ist damit nicht vereinbar.

a) Werften und Metallbearbeitungsbetriebe sind Betriebe, die mit „Gefährlichen Stoffen“ nach Anhang I der **Richtlinie 2012/18/EU** vom 04.07.2012<sup>5</sup> arbeiten. Dabei kommt es auf den Zustand der gefährlichen Stoffe nicht an, sie werden als Rohstoff, als Endprodukt, als Nebenprodukt, als Rückstands- oder auch als Zwischenprodukt erfasst (Art. 3 Nr. 10 Seveso-III-RL). Nach Art. 13 der Richtlinie sind die Mitgliedsstaaten der Europäischen Union verpflichtet, bei neuer Entwicklung in der Nachbarschaft von Betrieben „*durch ihre Politik der Flächenausweisung*“ dafür zu sorgen, dass angemessene Sicherheitsabstände gewahrt bleiben<sup>6</sup>.

**§ 50 Satz 1 BImSchG** hat die Aussage der Richtlinie in das nationale Recht transformiert. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen die Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von Unfällen in Betriebsbereichen ausgehende Auswirkungen „*auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.*“

b) **§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB** erweitert die Risikovorsorge für den Anwendungsbereich der Bauleitplanung. Die Berücksichtigungspflicht einer möglichen Anfälligkeit eines Nachbargebiets bei Risiken durch Unfälle bindet nach diesem Planungsleitsatz den Plangeber schon im Vorfeld des Störfallrechts.<sup>7</sup>

<sup>4</sup> BVerwG (Urteil vom 05.07.1974 – IV C 50.72) BVerwGE 45, 309, 328 m.w.N.

<sup>5</sup> „Seveso-III-Richtlinie“

<sup>6</sup> **Art. 6 Abs. 2**: „Die Mitgliedstaaten sorgen dafür, dass in ihrer Politik der Flächenausweisung oder Flächennutzung oder anderen einschlägigen Politiken sowie den Verfahren für die Durchführung dieser Politiken langfristig dem Erfordernis Rechnung getragen wird,

a) dass zwischen den unter diese Richtlinie fallenden Betrieben einerseits und Wohngebieten. ... andererseits ein angemessener Sicherheitsabstand gewahrt bleibt ...“

<sup>7</sup> Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB (2018) § 1 Rn. 156a

c) Für das Land Nordrhein-Westfalen hat die Landesregierung einen **Abstandserlass** verbindlich gemacht, der den räumlichen Abstand zwischen „Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung“ unter Berücksichtigung des BImSchG und des Störfallrechts konkretisiert.<sup>8</sup> Die Aussagen des Erlasses finden bundesweite Beachtung<sup>9</sup>, zumal die übrigen Bundesländer von eigenen Richtlinienregelungen der Abstände zwischen Wohn- und Industriegebiet Abstand genommen haben.

Nach Anl. 1 (II) Nr. 3. 18 (1) soll der Abstand zwischen Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Schiffskörpern sowie der Metallverarbeitung in geschlossenen Hallen zur Wohnnutzung **1000 m** betragen.

### 3. Ergebnis

Städtebaulich ist der sich abzeichnende Konflikt zwischen dem vorhandenen Nutzungsbestand nach Maßgabe des B-Plans 1240 und der neu hinzutretenden störungsempfindlichen Wohnbebauung (B-Plan 1550) nicht dadurch zu lösen, dass Immissionsberechnungen vorgenommen werden und die Feststellung getroffen wird, dass der im Wohngebiet zulässige Grenzwert nur um 1 dB(A) überschritten wird.

Es ist dem Plangeber nicht gestattet, durch eine Neuplanung einen derartigen Konflikt anzulegen.

In historisch gewachsenen Gemengelage wie etwa im örtlichen Anwendungsbereich des Bebauungsplans 1240 kann die Zuerkennung von Lärmkontingenten und die Entscheidungserheblichkeit von Grenzwertüberschreitungen ein zulässiges Mittel sein. Dem Plangeber ist es aber verwehrt, derartige Überlegungen auf das Nachbarschaftsverhältnis zu übertragen, wenn es um Neubaugebiete geht. Das aber ist mit der Abwägung zum B-Plan 1550 geschehen.

Soll ein Neubaugebiet in Nachbarschaft zu einem industriell genutzten Bestand geplant werden, gelten entsprechend dem Grundsatz der *Risikovorsorge* strengere Vorgaben, die zwingend zu beachten sind.

Deshalb muss von der Ausweisung des Wohngebiets Abstand genommen werden.



(Prof. Dr. Schwemer)

<sup>8</sup> Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (V-3-8804.25.1)

<sup>9</sup> Landmann/Rohmer/Schoen Umweltrecht (2017) BImSchG § 50 Rn. 126

### **7.3.1 Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:**

Das Gelände der ehemaligen Bremer Vulkan AG ist entgegen der Stellungnahme kein Hafengebiet mit weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Schutzansprüchen. Es ist ausweislich der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes 1240 auch kein Industrie-, sondern ein Gewerbegebiet mit differenziert festgesetzten Flächenschalleistungspegeln.

Die vorliegende, mit einem Hinweis auf die bestehende Vorbelastung aus allen, beidseits der Weser planfestgesetzten und genehmigten Bestandsnutzungen, versehene Planung berücksichtigt im Sinne des Ermittlungs- und Abwägungserfordernisses alle aktuellen und über erteilte Genehmigungen oder in der bestehenden Bauleitplanung begründete Erweiterungsmöglichkeiten im Sinne einer heranrückenden Wohnbebauung.

In erfolgter Abstimmung mit den Gewerbeaufsichtsämtern Bremen und Oldenburg wurden alle beachtlichen Genehmigungen und Festsetzungen in die Bewertung und Lärmprognose eingestellt. Das bisherige schalltechnische Gutachten der Fa. Ted wurde entsprechend angepasst. Hieraus ergibt sich für die nach Planung exponiertesten Immissionsorte eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 um max. 2 dB(A) tags bzw. nachts. Entsprechend der historischen Gemengelage und des daraus resultierenden Rücksichtnahmegebots wird das zur Ausweisung vorgesehene Allgemeine Wohngebiet im Ergebnis der Abwägung mit einer entsprechenden Vorbelastung gekennzeichnet. Damit bleibt die Neuausweisung im Rahmen der, sich bereits mit 1. Änderung des BP 1240 aus dem Schutzanspruch der das Gewerbegebiet Vulkan umgebenden Wohnnutzungen ergebenden, beachtlichen planungsrechtlichen Beschränkung zulässiger Emissionskontingente. Eine Disproportionalität in der vorliegenden Abwägung ist insofern nicht erkennbar, als hier unter Verweis auf die festgesetzte Gebietstypik des Gewerbegebiets Vulkan sowie die darin abstandsrelevant gestaffelt zulässigen Flächenschalleistungspegel keine konfliktträchtige Nachbarschaft von Industriegebiet und Wohnen begründet wird.

Im Ergebnis der behördeninternen Prüfung ist im Weiteren festzuhalten, dass im Umfeld des Plangebiets entgegen der Behauptung kein zugelassener und damit nach Störfallrecht beachtlicher Betrieb besteht. Auch sind hinreichend konkrete Planungen diesbezüglich, sofern unter den bisherigen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen überhaupt zulässig, verwaltungsseitig nicht bekannt.

Der zitierte Abstandsflächenerlass aus NRW ist in Bremen nicht maßgebend anzuwenden. Mit der ermittelten und zur Kennzeichnung vorgesehenen Vorbelastung kommt der Plangeber dem Abwägungsgebot und Ausgleich zwischen gesunden Wohnverhältnissen und dem Schutzanspruch der gewerblichen Bestandsbetriebe nach. Zudem erkennt der maßgeblich betroffene Grundeigentümer die bestehende Vorbelastung vertraglich als gegeben an.

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

### **7.4 Das Ortsamt Vegesack hat mit Schreiben vom 20.08.2018 folgenden Beschluss des Beirates Vegesack vom 16.08.2018 mitgeteilt:**

- a) Der Beirat begrüßt grundsätzlich die vorgestellte Planung.
- b) Der Beirat Vegesack stellt fest, dass die Gewerbeausübung auf dem angrenzenden Industriegebiet Bremer Vulkan durch eine Wohnbebauung an dieser Stelle nicht beeinträchtigt werden darf.
- c) Eine Konkurrenzsituation zwischen Wohnen, Gewerbe und Freizeitnutzung im Stadtgarten Vegesack darf nicht entstehen. Die Werte des B-Planes 1240 sind auch Grundlage für die weitere Entwicklung einer Wohnbebauung in den angrenzenden Bereichen.

- d) Der Baustellenverkehr darf nur ein Minimum an Belastungen auslösen. Eine Wegeführung über die Straße Am Werfttor und die Erschließung über das Werftgelände sind ausdrücklich zu prüfen. Schwertransporte über die Schulkenstraße sind auszuschließen.
- e) Die landschaftsplanerische Gestaltung unter Einbeziehung der Flächen am Schlepper Regina sind dem Beirat Vegesack vorzustellen.
- f) Die rechtlichen Bedenken und die nachbarlichen Belange sind im Planverfahren in die Abwägung einzubeziehen. Die Ergebnisse sind dem Beirat vorzustellen.
- g) Der Beirat Vegesack erwartet, dass die heute eingebrachten und auch schriftlich eingebrachten Bedenken der Bürgerinnen und Bürger in die Planungen eingehen.

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

zu b)

Das Gewerbegebiet des ehem. Bremer Vulkan ist rechtsverbindlich überplant (Bebauungsplan 1240 bzw. 1. Änderung 1240. Der Bebauungsplan 1550 nimmt auf die darin enthaltenen Festsetzungen, im Weiteren auf bestehende Genehmigungen im Rahmen der gutachterlichen Bewertung, Abwägung und Festsetzung Rücksicht.

Auf die Begründung wird verwiesen.

Zu c)

Hinsichtlich der historisch gewachsenen Gemengelage von Wohnen, Gewerbe und Freizeitnutzung rund um den Stadtgarten Vegesack besteht ein Rücksichtnahmegebot. Entsprechend muss sich die über diesen Bebauungsplan neu begründete, d. h. "heranrückende" Wohnbebauung im Rahmen der zulässigen Abwägungsspielräume mit der vorhandenen Vorbelastung abfinden bzw., soweit erforderlich, durch Festsetzungen aktiver oder passiver Schallschutzmaßnahmen geschützt werden.

Auf die Begründung wird verwiesen.

Zu d)

Im Zuge einer vertraglichen Verpflichtung ist vorgesehen Baustellenverkehre in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger und den Anwohnern bestverträglich zu gestalten und vorab abzustimmen. Eine alternative Führung von Baustellenverkehren über das BBV-Gelände / den ehem. Vulkan und die Straße Am Werfttor erfordert die aktuell nicht absehbare Mitwirkungsbereitschaft der Flächeneigentümer. Eine Baustellenbeschickung über den Wasserweg ist nach Abstimmung mit der Wasser- und Schifffahrtsdirektion im Grundsatz möglich, aufgrund der zu erwartenden Mehraufwendungen allerdings voraussichtlich nicht wirtschaftlich zumutbar.

Zu e)

Bzgl. der Beiratsforderung nach freiraumplanerischen Umgestaltung ist vorgesehen, zumindest im Haushalt 2020/2021 entsprechende Planungs- und Investitionsmittel vorzusehen. Eine entsprechende Planung erfolgt dann in Abstimmung mit dem Beirat.

Zu f)

Die Bedenken und Einwendungen der Nachbarn sind in die vorliegende Abwägung mit einbezogen. Der Beirat erhält über die Vorlage eine Kopie der Abwägungsempfehlung. Im Übrigen wird auf das Protokoll nach Behandlung durch die Deputation verwiesen.

Zu g)

Die im Rahmen der Beiratssitzung eingebrachten Bedenken der Bürgerinnen und Bürger werden im Rahmen des Beiratsbeschlusses gemäß seiner Beteiligung nach § 4(2) BauGB berücksichtigt. Alle im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB an die Verwaltung gerichteten Einwendungen und Stellungnahmen sind Gegenstand der Abwägung.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, die Stellungnahme des Beirates wie vorstehend zu behandeln.

**7.5** Entsprechend der „Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung“ ist die Planung mit der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz sowie dem Gesundheitsamt Bremen abgestimmt worden.

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

## **8. Ergebnis der öffentlichen Auslegung**

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Empfehlungen der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Energie sind in der Anlage 1 zum Bericht der Deputation aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

## **9. Anpassungen / Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung**

Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung sind der Bebauungsplanentwurf und die Begründung aufgrund von Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie einiger Behörden und Träger öffentlicher Belange überarbeitet und ergänzt worden.

### **9.1 Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfes**

#### ➤ Zeichnerische Festsetzungen:

Im Bebauungsplanentwurf wurden insbesondere folgende Änderungen und Ergänzungen der zeichnerischen Festsetzungen vorgenommen:

- Neufassung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche im untersten Abschnitt der Schulkenstraße,
- Ergänzung einer Höhenfestsetzung für die Erdgeschosse Weserstraße 65.

#### ➤ Textliche Festsetzungen

Im Bebauungsplanentwurf wurden insbesondere folgende Änderungen der textlichen Festsetzungen vorgenommen:

- Ergänzende Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 2 zum Ausschluss einzelner Nutzungen,
- Ergänzung der textlichen Festsetzung um unterirdische Nebenanlagen,
- Ergänzung der Festsetzung zulässiger Höhen um Regelungen zur Geländemodellierung,
- Einschränkung der textlichen Festsetzung Nr. 6 auf Bestandsgebäude,
- Ergänzende Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 7 bzgl. bedarfsabhängiger aktiver Schallschutzmaßnahmen für Freisitzbereiche,
- Ergänzende Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 8.6 zur Nutzung von Solarenergie,
- Ergänzende Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 10 zum Hochwasserschutz / hochwasserangepassten Bauen.

➤ Hinweise

- Streichung des Hinweises zur Hochwassergefährdung,
- Aufnahme eines Hinweises zur empfohlenen Vermessung.

➤ Kennzeichnungen

- Ergänzende Kennzeichnung der immissionsschutzrechtlichen Vorbelastung des Allgemeinen Wohngebiets.

Die vorstehenden zeichnerischen und textlichen Anpassungen sind in dem Entwurf des Bebauungsplanes 1550 (Bearbeitungsstand: 25.02.2019) enthalten.

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

## **9.2 Anpassungen / Ergänzungen in der Begründung**

Die Begründung wurde nach der öffentlichen Auslegung redaktionell überarbeitet und auch aufgrund der oben genannten Anpassungen und Ergänzungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Planentwurfes insbesondere unter folgenden Gliederungspunkten modifiziert:

- Einschränkung der zulässigen Nutzungen im WA und Begründung der punktuellen GFZ-Überschreitung unter C 1,
- Ergänzende Begründung der gewählten Bebauungsstruktur unter C 2,
- Ergänzende Ausführungen zu den Verkehrsflächen unter C 3,
- Ergänzungen zu Höhenfestsetzungen bei Gebäuden und Gelände unter C 5,
- Anpassung der Belange des Hochwasserschutzes unter C 5 und D 2.1,
- Ergänzende Zulässigkeit von Unterflur-Müllsammelbehältern,
- Ergänzungen zum Immissionsschutz unter D 2.4.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 25.02.2019) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der geänderten Begründung zuzustimmen.

## **10. Dritte, öffentliche Auslegung**

Durch diese, nach der zweiten öffentlichen Auslegung erfolgten, Planänderungen ist eine dritte öffentliche Auslegung des Planentwurfes erforderlich.

(Der Bericht wird nach Abschluss der dritten öffentlichen Auslegung fortgeführt).

## **Begründung zum**

### **BEBAUUNGSPLAN 1550**

#### **für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen**

- **Weserstraße 64 – 73**
- **Weser**
- **Schulkenstraße**
- **Stadtgartenzugang in Höhe Bempohlstraße**

**(Bearbeitungsstand: 25.02.2019)**

## **A Plangebiet**

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

Das 4,3 ha große Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand des Ortsteils Vegesack und grenzt im Süden unmittelbar an die Weser. Die Gesamtfläche teilt sich in etwa zur Hälfte in die Privatgrundstücke am Straßenrand der Weserstraße und in den öffentlichen Teil des Vegesacker Stadtgartens an der Weser. Der Stadtgarten ist eine historische Parkanlage am Fuße des steilen Geesthanges des Vegesacker Plateaus. Die Topographie des Geestrückens und der Altbaumbestand des Stadtgartens und der Privatgrundstücke prägen die unmittelbare Umgebung der Wohn- und Gewerbebauten. Die für die Weserstraße typische Geestkante mit einem steilen Hang in Südlage findet im Westen des Plangebiets durch den Geländeeinschnitt des ehem. Fährgrunds eine Unterbrechung. Der Höhenunterschied zwischen der oberen Weserstraße und den südlichen Grundstücksgrenzen der Privatgrundstücke am Parkrand beträgt bis zu ca. 14 m. Die Nordseiten der Gebäude befinden sich als Straßenrandbebauung an der Weserstraße an einer noch sehr ursprünglichen Vegesacker Stadtstraße der Stadterweiterung aus dem 18. Jahrhundert mit einer durchgehenden Lindenallee auf der hohen Geest. Die Gebäuderückseiten stehen ganz im Zeichen einer verdichteten aber dennoch offenen Parkrandbebauung mit nach Süden ausgerichteten Wohnungen. Am topographisch niedriger gelegenen westl. Ende der Weserstraße orientierte sich die historische Bebauung bereits weiter nach Süden.

Die Bebauung des Plangebietes besteht von Ost nach West aus 3 Mehrfamilienhäusern, einem Einfamilienhaus, einer klassizistischen Villa aus dem 19. Jahrhundert und einem ca. 75 m langen Bürogebäude. Das Mehrfamilienhaus Weserstraße Nr. 69/70 mit den Werkswohnungen für den Bremer Vulkan aus dem Jahre 1922 und die 2011 / 2012 im Rahmen der zwischenzeitlich erreichten Planreife dieses Bebauungsplanverfahrens um einen Ergänzungsbau erweiterte ehemalige Direktorenvilla Weserstraße Nr. 65 stehen unter Denkmalschutz. Bei den vier westlichen Bauten an der Weserstraße handelt es sich um eine zusammenhängende Gruppe von baulichen Zeugnissen der einstigen bedeutenden und maßgeblich die Ortsgeschichte prägenden Großwerft Bremer Vulkan bzw. ihrer Vorgängerin, der Ulrich'schen Werft. Diese ehem. Vulkanbauten sind heute privatisiert und werden weiterhin zu Wohnzwecken und gewerblichen Zwecken genutzt. Das ehemalige Vulkanverwaltungs- und Konstruktionsgebäude steht aktuell mehrheitlich leer.

#### Die Umgebung des Plangebietes

Die insgesamt 900 m lange Weserstraße ist eine attraktive Wohnstraße auf der hohen Geestkante mit südlichem Blick auf den Vegesacker Stadtgarten, die Weser und das Oldenburger Land. Hier entstanden im 19. Jahrhundert viele repräsentative Wohnhäuser von Kapitänen, Reedern, Kaufleuten und Senatoren. 20 Wohnhäuser der Weserstraße stehen heute unter Denkmalschutz, davon zwei Gebäude innerhalb dieses Bebauungsplanes.

Der südlich gelegene Stadtgarten erstreckt sich entlang des Weserufers über eine Länge von ca. 900 m bis zum Fährquartier in südöstlicher Richtung. Die historische Parkanlage aus dem 18. und 19. Jahrhundert wurde zuletzt im Jahre 1998 mit einer neuen Uferpromenade ausgestattet. Die Promenade verbindet das Gewerbegrundstück des ehem. Schaufensters Bootsbau Vegesack im Westen mit dem historischen Fährquartier im Osten.

Westlich anschließend an das Plangebiet und auf der gegenüberliegenden Weserseite befinden sich an den Flussufern große Schiffbau- und Stahlbaubetriebe. In Richtung Nordost setzt sich das Vegesacker Zentrum zunächst mit Wohnhäusern und in einer Entfernung von ca. 250 m mit dem Sedanplatz und der Fußgängerzone im zentralen Einkaufsbereich fort.

## **A 2 Geltendes Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt auch nach seiner Gesamtfortschreibung im Jahr 2015 für das Plangebiet Wohnbaufläche und Grünfläche dar.

Der Bebauungsplan 911 mit Bekanntmachung vom 21.12.1982 weist für die Weserstraße öffentliche Straßenverkehrsfläche aus.

Für die weiteren Flächen des Geltungsbereiches liegt kein Bebauungsplan vor. Die Beurteilung von Bauvorhaben richtet sich bislang nach § 34 Baugesetzbuch.

## **B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit**

### Ziele der Planung

Anlass für die städtebauliche Ordnung des Gebiets ist die Klärung der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des stadtgeschichtlichen Ensembles der alten Weserstraße und des ehem. Fährgrunds im Übergang zu den Gewerbeflächen der ehem. Vulkan-Werft. Das städtebaulich besonders geprägte Gebiet am Vegesacker Stadtgarten mit der repräsentativen Weserstraße und dem lokalgeschichtlich bedeutsamen Entstehungsort des industriellen Schiffbaus in Vegesack stellt auch heute die stadträumliche Schnittstelle zwischen dem gehobenen Wohnungsbau auf der Geestkante und dem Maßstab der gewerblich-industriellen Werftflächen im Westen dar.

Hier fehlen die planungsrechtlichen Grundlagen für eine abgestimmte Erhaltung und Entwicklung der ortstypischen Bau- und Stadtstruktur. Des Weiteren soll unter dem Ziel der Innenentwicklung als „Stadt am Fluss“ das Potential einer attraktiven Parkrandbebauung in Südausrichtung konsequent für die Entwicklung dieses zentral gelegenen Bereiches genutzt und so die Basis für eine quantitative wie qualitative Ergänzung der Wohnraumangebote in Vegesack gesichert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Ziele verfolgt:

- Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Sicherung immissionsschutzrechtlich verträglicher Nachbarschaften unter Anerkennung der Gewerbegebiete des ehem. Bremer Vulkan sowie in Lemwerder,
- Erhaltung und Ergänzung der gewachsenen baulichen und räumlichen Siedlungsstruktur, u. a. durch gestalterische Festsetzungen,
- Erhaltung der prägenden Grünstrukturen und qualifizierte freiraumplanerische Ergänzung,
- Qualifizierung des Wohnstandortes Vegesack an der Weser unter Berücksichtigung der Wohnraumförderung,
- Qualifizierung des öffentlichen Freiraums am nördlichen Ende der maritimen Meile.

Darüber hinaus sind nach Abschluss der Prüfung von Denkmalwürdigkeit und wirtschaftlicher Erhaltungsfähigkeit bis auf die historische Gebäudestruktur Weserstraße 64/66/67 alle bebauten Grundstücke und die Weserstraße Teil eines Erhaltungsgebiets nach § 172 BauGB. Auf die Ausführungen und die Begründung des Erhaltungsgebietes in C 9 wird verwiesen.

### Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines zwar schon bebauten, aber bislang unbeplanten Innenbereiches an der Weserstraße. Insbesondere für die Teilbereiche mit baustrukturellen Defiziten und bislang nicht zu minimierendem Gebäudeleerstand besteht Klärungsbedarf über die zukünftige bauliche Nutzung. Die Beurteilung für Bauvorhaben wird innerhalb des Plangebietes derzeit nach § 34 BauGB vorgenommen. Das Regelwerk des § 34 BauGB reicht aber nicht aus, um die Erhaltung der ortsgeschichtlich und topografisch bedeutsamen Bau- und Stadtstruktur und deren zeitgemäße Entwicklung an der Weserstraße sicherzustellen.

## **C Planinhalt**

### **C 1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das ausgewiesene Gebiet ist vollständig bebaut und bietet durch die direkte Parkrandlage eine herausragende Wohnqualität.

Unter Bezugnahme auf die vorherrschende Wohnnutzung entlang der Weserstraße, die Ihre Fortsetzung in der Fröbelstraße findet, und angesichts der für nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zu isolierten Lage und dem damit verbundenen Leerstand der letzten Jahre ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets vorgesehen.

Aufgrund der städtebaulich vorrangigen Zielsetzung des Wohnungsbaus durch Innenentwicklung in attraktiven Lagen, der örtlich vorhandenen und zu sichernden Wohnqualität sowie der eingeschränkten verkehrlichen Erschließungssituation sollen nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen im Allgemeinen Wohngebiet auch nicht ausnahmsweise zulässig sein.

Ein wesentliches Ziel der Planung ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart von Bebauung und Stadtgrundriss. Dies gilt vor allem für die Straßenansichten und die Stellung der Gebäude an der oberen Weserstraße.

Das Maß der zulässigen Nutzung orientiert sich im östlichen Teil des Plangebiets daher am Bestand der zum Erhalt festgesetzten Wohnbebauung. Hier wird in besonders sensiblen Teilbereichen des Bestandes eine bestandsgetreue Festsetzung der bestehenden Trauf- und Gebäudehöhen vorgenommen. Unterhalb der Geestkante (Weserstraße 65) bzw. im auslaufenden Hangbereich besteht die Möglichkeit, in städtebaulicher Vermittlung zwischen der offenen und schützenswerten Einzelhausbebauung der oberen Weserstraße und der Maßstäblichkeit der westl. anschließenden Gewerbestrukturen ergänzenden Wohnungsneubau zu realisieren.

Die punktuelle Überschreitung der GFZ-Obergrenze von 1,2 nach § 17 (2) BauNVO für das Grundstück Weserstraße 64/66/67 begründet sich städtebaulich zum einen mit dem Ziel, über eine hier mögliche, verdichtete und in Teilen zur Förderung vorgesehene, wohnbauliche Nachnutzung den aktuellen Wohnraumbedarfen der wachsenden Stadt Bremen und Ihrer Bevölkerung im Sinne des § 1 (6) Nr. 2 und 3 BauGB in sozial verträglicher und barrierefreier Weise nachzukommen. Zum anderen ist eine Erneuerung und Fortentwicklung eines ehem. gewerblich genutzten Grundstücks i. S. des § 1 (6) Nr. 4 BauGB aufgrund der widrigen Baugrundverhältnisse im Bereich des verfüllten und in Teilen kontaminierten ehem. "Fährgrund" nur mit erhöhter baulicher Ausnutzung zu erreichen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind hierdurch nicht beeinträchtigt, da die festgesetzte Bauweise und Bauraumführung eine allseitige Belichtung der Wohngebäude sichert und die direkte Lage am öffentlichen Stadtgarten und Flussraum ein die angestrebte Baudichte ausgleichendes Wohnumfeld darstellt. Als Voraussetzung für die intensivere Nutzung der zwei westlichsten Grundstücke dient die vorhandene ergänzende, rückwärtige Grundstückserschließung über die Schulkenstraße, die in den anderen Bereichen der Weserstraße aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der Parknutzung nicht vorhanden ist.

Auch nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nach Abstimmung mit den Umweltbehörden aus der Überschreitung der allg. GFZ-Obergrenze nicht zu erwarten. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung beschreibt i. V. m. der Unterschreitung der zulässigen GRZ (0,25 statt 0,4) das grundstücksbezogene, städtebauliche Bebauungskonzept. In dessen Ergebnis wird das heute fast vollständig bebaute und versiegelte Grundstück zugunsten einer möglichen Regenrückhaltung und Durchgrünung ökologisch aufgewertet. Auf die unter D 2.1 beschriebene Vereinbarkeit mit den Belangen des Hochwasserschutzes auf dem bereits heute bebauten Grundstück wird verwiesen.

Die Festsetzung unterschiedlicher Grundflächenzahlen beruht einerseits auf den örtlichen Gegebenheiten der Baugrundstücke mit zum Teil umfangreichem Altbaumbestand, der eine weitergehende bauliche Nutzung nicht zulässt. Andererseits ist es planerische Zielsetzung, den Versiegelungsgrad im topographischen Übergang zu Stadtgarten und Schulkenstraße zugunsten einer stärkeren, stadträumlich wirkenden Durchgrünung und der ökologischen Vorteile zu reduzieren.

Mit der Festsetzung zulässiger Gebäudehöhen und –aufbauten, welche zugunsten der Gewinnung regenerativer Solarenergie nach Möglichkeit konzentriert werden sollten, wird städtebaulich einerseits das Ziel einer Sicherung der Stadtsilhouette verfolgt, die sich aus der Höhenentwicklung der Bestandsbebauung auf der Geestkante ableitet und im sich nach Westen verändernden Verhältnis von Gelände- und Gebäudehöhen und der sich daraus ergebenden Maßstäblichkeit zu den historisch mit dem Standort verbundenen Baustrukturen der Werftindustrie vermittelt. Andererseits ermöglicht die vertikale Gliederung der Baumasse eine im Vergleich zur heutigen geschlossenen Straßenrandbebauung offene Baustruktur mit entsprechender Durchlässigkeit zwischen Weserstraße und Stadtgarten sowie dem Potential einer stärkeren freiraumplanerischen Verknüpfung des gewässerbegleitenden Stadtgartens mit dem Grünzug Schulkenstraße.

Die dabei zulässige Höhenentwicklung von Gebäuden unterschreitet die nach Landesrecht definierte Hochhausgrenze.

Um eine, dem historischen Auslaufen des Geesthanges in den Fährgrund entsprechende, Topographie lesbar zu erhalten, sind Geländemodellierungen nur zulässig, soweit sie im Rahmen der Errichtung von baulichen Anlagen notwendig werden. Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich dabei, soweit notwendig, aus einer festgesetzten max. Höhenlage des Erdgeschossniveaus.

Das Gelände ist im Übrigen flach von den Grundstücksgrenzen her zu verziehen und darf, soweit festgesetzt, bis auf EG-Niveau an die Häuser geführt werden. Tiefgaragen sind durch seitliche Geländemodellierung und Überdeckung in den Hang zu integrieren.

Die bereits im Bebauungsplanentwurf aus dem Jahr 2010 vorgesehene Aufteilung der Baumasse auf zueinander versetzte Baukörper ermöglicht eine vergleichsweise großzügige Belichtung und die Ausrichtung fast aller Wohnungen zu je zwei Seiten. Letzteres begründet in Verbindung mit dem Bezug zum Flussraum im Süden auch die vertretbare Reduktion der Abstandsflächen zwischen den geplanten Neubauten.

Damit erscheinen gleichermaßen die Ziele der erhaltenden Stadtbildpflege und der Innenentwicklung in attraktiver Parkrandlage erreichbar.

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit Kennzeichnung einer Immissionsvorbelastung berücksichtigt die vorhandene Gemengelage der Wohnstraße mit den angrenzenden Werft- und Gewerbebetrieben zu beiden Seiten der Weser.

Die Abstimmung mit den zuständigen Gewerbeaufsichtsamtern Oldenburg und Bremen bestätigte für den Betrieb der Anlagen die Einhaltung des Standes der Lärminderungstechnik. Die Vorbelastung durch die Schallabstrahlung aus den umgebenden Gewerbegebietslagen (1. Änderung des BP 1240 Vulkan sowie Fa. Lürssen in Lemwerder) führt laut gutachterlicher Bewertung dazu, dass an bestimmten Gebäudeseiten sowie in bestimmten Höhen des nach Abstand und Lage exponiertesten Bauraumes im Bebauungsplanentwurf eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) von bis zu max. 2 dB auftreten werden. (siehe auch Umweltbericht, Nr. D 2.4, Auswirkungen durch Lärm). Diese Pegelüberschreitung erreicht mit einem weiteren Sicherheitsaufschlag bzw. Entwicklungsspielraum um 1 dB tags bzw. nachts, d. h. den in der Abwägung berücksichtigten Werten von tags 58 sowie nachts 43 dB(A), nicht die Orientierungswerte eines Mischgebietes nach DIN 18005 i. H. v. tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A). Damit wird unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse und dem Schutzanspruch der gewachsenen umgebenden Gewerbegebietslagen dem öffentlichen Belang der Entwicklung innerstädtischen und attraktiven Wohnraums gemäß § 13a (2) Nr. 3 BauGB Rechnung getragen.

## **C 2 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellplätze**

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und die Regelungen zur abweichenden Bauweise ergeben sich überwiegend aus dem Bestand des vollständig bebauten Geltungsbereichs. Planerisches Ziel ist hier die Erhaltung der bestehenden Bebauung in der jeweiligen Bauweise und Dichte auf den Einzelgrundstücken. Die ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen entsprechen ebenfalls dem Bestand.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens neu zu regeln ist die Bebaubarkeit der Grundstücke Weserstraße 64/66/67 sowie Weserstraße 65.

### Bauweise

Die charakteristische historische Bebauungsstruktur der Weserstraße umfasst bezogen auf die seitl. Grenzabstände sowohl offen bebaute als auch abweichend bebaute Grundstücke.

Gleiches gilt für das Bestandsgebäude Weserstraße 65. Ergebnis der planerischen Abstimmung und Genehmigungslage ist eine einseitige Reduktion des seitlichen Grenzabstandes auf 0,3H. Gleiches soll nun unter Wahrung nachbarschützender Mindestabstände auch für das westlich angrenzende Neubaufenster gelten. Letzteres wurde im Vergleich zur ursprünglichen Planung weiter nach Norden verschoben und bietet so eine verbesserte Belichtung des Objekts Weserstraße 65.

Während die Ersatzbauräume auf dem Grundstück des ehem. Kontorgebäudes, Weserstraße 64/66/67 ggü. den nachbarschaftsrelevanten öffentlichen Straßen- und Grünräumen die Regelabstandsflächen einzuhalten haben, ist aus städtebaulichen Gründen eine Reduktion der Abstandsfläche unter den Neubauten vorgesehen. Diese Regelung ermöglicht die anteilige Freihaltung des südlichen Grundstücksteils und erscheint durch die versetzte Anordnung der Bauräume auch bzgl. ihrer Belichtung vertretbar.

### Baugrenzen / Baulinien

Die Baugrenzen an der oberen Weserstraße folgen den vorhandenen Baukörpern und dienen der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes.

Die Baugrenzen für das Grundstück Weserstraße 65 entsprechen ebenfalls dem zwischenzeitlich geschaffenen Gebäudebestand.

Die besondere städtebauliche Situation der ehemaligen Direktorenvilla mit der kleinen Vorfahrt und dem großen Einzelbaum an der Weserstraße soll bestehen bleiben und nicht durch Bebauungen im Vorgartenbereich beeinträchtigt werden. Die Baugrenzen für Erweiterungen des Bestandes sind daher von der vorderen Bauflucht des Altbaubestandes zurückgesetzt und nach Süden in Richtung der Grundstücksgrenze an den Stadtgarten entwickelt. Die westliche Baugrenze folgt der Baukante der Altbebauung und wird in Form einer Baulinie für den erhaltenswerten Kern der historischen Villa und im rückwärtigen Abschnitt mit einer Baugrenze in Verbindung mit der abweichenden Bauweise planungsrechtlich fixiert.

Die auf dem Grundstück Weserstraße 64/66/67 festgesetzten Bauräume stellen das Ergebnis einer städtebaulichen Studie für eine Ersatzbebauung des Bestands dar und beinhalten bezogen auf die zulässige Geschossfläche und festgesetzte zulässige Höhe einen geringen Spielraum zur Entwicklung einer Fassadentektonik.

Die Lage der Neubauräume weitet den Straßenraum in der Achse der Schulkenstraße leicht auf und ermöglicht eine bessere visuelle Verknüpfung des Grünzugs mit dem Kopfbereich des Stadtgartens, Gleichzeitig ergibt sich über eine, vertraglich nach den Gestaltungsprinzipien des Stadtgartens zu entwickelnde, private Freiraumplanung durch den Versatz in Nord-Süd-Richtung eine Diagonalbeziehung zwischen Schulkenstraße und Stadtgarten.

Das Absetzen des westlichen Bauraums von der Weserstraße nach Süden folgt im Vergleich zur historischen Straßenrandbebauung den funktionalen Erfordernissen der neu einzuführenden Wohnnutzung ab EG-Niveau, dient der Gehwegverbreiterung zugunsten der Verkehrssicherheit in der Weserstraße und soll nach seiner Lage städtebaulich entsprechend der Volumetrie und Höhenentwicklung zur Maßstäblichkeit der bis an die Flusskante entwickelten Gewerbebauten im Westen vermitteln.

Die für alle Bestandsbauten zulässige Überschreitung der Baugrenzen um maximal 2,5 m für Balkone dient der Herstellung gut nutzbarer Außenzonen in attraktiver Lage zum Vegesacker Stadtgarten.

### Stellplätze

Während für den historischen Gebäudebestand vorhandene Tiefgaragen und Stellplatzanlagen festgesetzt werden, sind in der Vorgartenzone der historischen Villa (Hausnummer 65) 4 Stellplätze in seitlicher Anordnung zulässig, um eine gewerbliche Nutzung (Büro) mit direktem Zugang von der Weserstraße zu ermöglichen. Die Weserstraße bietet in diesem Abschnitt keine Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche. Eine zeitgemäße und nach Stellplatzortsgesetz erforderliche Anzahl von Pflichteinstellplätzen ist für die Grundstücke 64-67 aufgrund der Grundstücksgegebenheiten aber jeweils nur mit einer Tiefgarage und rückwärtiger Zufahrt über die Schulkenstraße herstellbar.

## **C 3 Verkehrsflächen**

Die Straßenverkehrsfläche entlang der ehem. Vulkanverwaltung soll im Ergebnis der Planung unter Inanspruchnahme des Privatgrundstücks zugunsten einer Verbreiterung des Gehwegs von aktuell 1,4 – 1,7m auf durchgängig 2m Breite nach Süden erweitert werden.

Die auch in Ihrem südlichsten Abschnitt als öffentliche Verkehrsfläche gewidmete Schulkenstrasse muss aufgrund des Bedarfs an öffentlichen Stellplätzen als Verkehrsfläche erhalten bleiben. Mit dem zukünftig möglichen Entfall einer Müllentsorgung in diesem Straßenabschnitt dient die vorhandene Straßenverkehrsfläche als Sackgasse ohne Bedarf an einer flächenintensiv zu sichernden Wendemöglichkeit für Großfahrzeuge erstmalig der geordneten Deckung des Stellplatzbedarfes von Anliegern und Besuchern. Eine weiterhin angestrebte Umgestaltung dieses Verkehrsraumes konnte mangels fristgerechter Planung und Sicherung der notwendigen Investitionsmittel im Bebauungsplan nicht berücksichtigt werden.

Das Gewerbegrundstück der ehem. Bremer Bootsbau Vegesack besitzt laut Bebauungsplan 1240 eine plangemäße Erschließung über die Straße „Zur Westpier“ / „Am Werfttor“, verlängert durch gebietsinterne, bauleitplanerisch gesicherte Geh- und Fahrrechte. Damit können perspektivisch wieder zu erwartende Gewerbeverkehre mit Ausnahme der bestehenden Gastronomie aus der Schulkenstraße herausgehalten werden.

## **C 4 Grünflächen**

### Öffentliche Parkanlage

Das Plangebiet umfasst einen Teil des Vegesacker Stadtgartens. Dieser ist hier zugleich Endpunkt der sog. Maritimen Meile rund um den Schlepper „Regina“ und kann auf Grundlage dieses Bebauungsplanes und der unter C3 beschriebenen Nutzung und perspektivischen Umgestaltung der Verkehrsflächen im Rahmen einer freiraumplanerischen Qualifizierung hinsichtlich Gestaltung, Aufenthaltsqualität und Naherholung überarbeitet werden.

Vorhandene Leitungen div. Spartenträger sind dabei zu beachten.

Innerhalb der Parkanlage befindet sich zudem eine touristische Radverkehrsroutenroute, die auch im Radroutenplaner der Stadt Bremen enthalten ist. Diese verläuft über die Fröbelstraße und den Vegesacker Stadtgarten und ist Teil einer Grünverbindung für Fahrradfahrer von Schönebeck nach Fähr-Lobbendorf.

### Straßenbegleitgrün

Die vorhandenen, das Straßenbild prägenden Bäume innerhalb der Straßenverkehrsfläche Weserstraße sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### Private Grünflächen

Die rückwärtigen Hangflächen der Wohnanlieger an der Weserstraße sind die Übergangsbereiche zwischen der öffentlichen Parkanlage und den Wohngrundstücken und im Bebauungsplan als private Grünflächen ausgewiesen. Der steile Hang ist zum Teil mit Bäumen bestanden und für eine Gartennutzung ungeeignet. Für das Zusammenspiel von öffentlichem Stadtgarten und privaten Wohnnutzungen am Parkrand ist diese Zone als unversiegelter begrünter Übergangsbereich zu erhalten. Der grüne Hang ist ein charakteristisches Merkmal des Geestrandes im gesamten Bereich des Vegesacker Stadtgartens.

## **C 5 Sonstige Festsetzungen**

### Höhenfestsetzungen / Geländemodellierung

Die Festsetzung der nach bauordnungsrechtlichen Maßstäben einzuhaltenden Hochhausgrenze folgt der planerischen Zielsetzung zum Ausschluss eines hier im Verfahren hinsichtlich seiner Verträglichkeit abschlägig diskutierten städtebaulichen Hochpunktes.

Um gleichzeitig auch bei Neubebauung soweit als möglich den historischen Geländeverlauf zu erhalten bzw. wiederherzustellen, erfolgt, soweit erforderlich, eine Festsetzung der max. zulässigen Höhenlage des Erdgeschosses und der damit verbundenen zulässigen Veränderungen des bestehenden Geländes.

Entsprechend sind Aufschüttungen oder Abgrabungen nur zulässig, soweit diese zur Erstellung und Erschließung von baulichen Anlagen notwendig sind.

Zur Sicherung nachbarschaftlicher Belange und eines kontinuierlichen Geländeverlaufs sind dabei die an den Grundstücksgrenzen bestehenden Höhen zu wahren und das Gelände innerhalb des Grundstückes flach zu verziehen. So soll zwischen den unterschiedlichen Höhenlagen der Grundstücksgrenzen der Hanggrundstücke vermittelt werden.

Anböschungen und Abgrabungen an Gebäude sind nur bis zur Höhe des Erdgeschosses zulässig. Tiefgaragen inkl. ihrer vorgeschriebenen Überdeckung sind durch seitliche Anfüllungen freiraumplanerisch in das Gelände zu integrieren.

Technische Aufbauten oberhalb der zulässigen Gebäudehöhen sollen zum Schutz der Hauptgebäudewirkung und Stadtsilhouette nur ausnahmsweise zulässig sein, sofern sie unter einem Winkel von 30 Grad zurückversetzt angeordnet werden.

Die Zulässigkeit einer Attikabrüstung oberhalb der zulässigen Gebäudehöhe in der Ebene der Hauptfassade dient der Absturzsicherung auf Dachflächen und ermöglicht einen gegliederten Dachabschluss oberhalb der genutzten Vollgeschosse.

#### Textliche Festsetzung - Hochwassergefährdetes Gebiet

Bei einem mittleren Tidehochwasser bleibt der Stadtgarten von der Weser unberührt. Bei Sturmfluten werden die Parkflächen und die privaten Grundstücksflächen im südlichen Randbereich überschwemmt. Die Ausdehnung des Überschwemmungsgebietes berührt auch die Bauflächen für die rückwärtigen Baukörper am nordwestlichen Parkrand. Somit befinden sich die Gebäude im Überschwemmungsgebiet. Der Bemessungswasserstand in diesem Bereich beträgt 7,05m NHN. Dies entspricht der Grenze des im Lageplan dargestellten hochwassergefährdeten Gebietes.

Im Fall einer Wohnnutzung im hochwassergefährdeten Gebiet muss der Schutz vor Hochwasser mindestens dem eines öffentlichen Hochwasserschutzes entsprechen. Demzufolge beträgt die erforderliche Bestickhöhe in diesem Bereich 7,60 m NHN. Infolge des Meeresspiegelanstiegs ist zusätzlich ein Klimazuschlag von 0,75m zu berücksichtigen. Somit erhöht sich die Bestickhöhe auf 8,35m NHN. Daraus folgt, dass das Wohnen in den betroffenen Baukörpern erst ab einer Höhe von > 8,35m NHN zulässig ist.

Weiterhin muss ein Flucht- und Rettungsweg auch im Hochwasserfall gewährleistet sein, d. h. der Flucht- und Rettungsweg an das sogenannte hohe Gelände muss sich durchgehend auf einer Geländehöhe von mind. 8,35m NHN befinden und direkten Anschluss an die Wohnungen aufweisen.

Die Gebäudeteile unterhalb von 8,35m NHN sind vor eindringendem Wasser zu schützen und entsprechend hochwasserangepasst auszulegen. Eine Wohnnutzung ist in diesem Bereich nicht zulässig.

#### Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die rückwärtige Erschließung der westlichsten zwei Grundstücke an der Weserstraße mit der Überquerung der öffentlichen Parkflächen entspricht der bisherigen Erschließungssituation und wird in Form eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Überfahrt soll zukünftig leicht versetzt auf der Achse der ehem. Gleistrasse verlaufen. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der städtebaulichen Zielsetzung einer landschaftlich eingebetteten Bebauung ist die Vorderseite des Eckgrundstücks an der Weserstraße nicht für die Anlage von Hauptzufahrten geeignet.

#### Baumerhaltung und Neuanpflanzung

Die erhaltenswerten Bäume auf den Privatgrundstücken haben eine wichtige Bedeutung für die Gestaltung der Gebiete und der Übergänge zu der hochwertigen öffentlichen Parkanlage des Vegesacker Stadtgartens. Die Standorte der nach Abgang zu ersetzenden Bäume sind im Einzelfall nach Eignung und gestalterischen Erwägungen festzulegen.

Auch die Standorte für die neu anzupflanzenden Bäume sind mit Rücksicht auf die Gestaltung und Nutzung der privaten Grundstücksfläche festzulegen. Auf die Gestaltung des angrenzenden Stadtgartens ist dabei Rücksicht zu nehmen. Die Neuanpflanzung dient als Ersatz für die vorhandenen Bäume in den Bauzonen für rückwärtige Erweiterungen.

rungen. Für weitere Ersatzpflanzungen sind an der Weserstraße zwei Baumstandorte zur Ergänzung der Lindenallee ausgewiesen.

### Örtliche Bauvorschriften

Die Begrünung der Dächer von Nebenanlagen und Carports dient der gestalterischen Einbindung dieser Anlagen in den Vorgartenbereich. Durch die Ausnutzung der Topographie des Geländes sind die Dachflächen vom Gehweg der Weserstraße als grüne Oberfläche einsehbar.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Eigenart der Weserstraße und der hochwertigen Gestaltung des Stadtgartens werden zudem Einschränkungen für die Errichtung von Grundstückseinfriedigungen vorgenommen. Geschlossene Abgrenzungen wie Mauern würden das Ortsbild beeinträchtigen und sind daher ausgeschlossen. Dementsprechend sind nur Einfriedigungen mit offenen Teilungen zulässig. Notwendige Stützmauern an den seitlichen Grundstücksgrenzen sind hiervon ausgenommen.

Zur Vermeidung von Störungen des Orts- und Landschaftsbildes durch ortsuntypische Materialisierungen und in Anlehnung an das nicht erhaltungsfähige Verwaltungsgebäude sind außerhalb des Erhaltungsbereichs Neubauten nur in Backstein oder Klinker zulässig.

Angesichts der landschaftsräumlich exponierten Lage an Geestkante und Stadtgarten sind in Ergänzungen zu den festgesetzten privaten Grünflächen des Geesthangs nicht überbaubare Grundstücksflächen soweit als möglich grüngestalterisch anzulegen.

Hinsichtlich der Gestaltung des Grundstücks Weserstraße 64/66/67 besteht zudem eine eigentümerseitige vertragliche Verpflichtung zur Freiraumplanung und – anlage in Abstimmung mit den städtischen Fachstellen und in Korrespondenz zu den Gestaltungsprinzipien des Stadtgartens, um eine dem Städtebau entsprechende, einheitliche räumliche Wirkung zu erzeugen.

Mit dem Ziel der adäquaten Bepflanzbarkeit und der damit verbundenen Einbindung in das Landschaftsbild sowie der Regenrückhaltung sind Tiefgaragen mit einer ausreichenden, mind. 50 cm starken, Schicht geeigneten Bodens zu überdecken.

Zur Förderung der Nutzung von Solarenergie sind Dachflächen konstruktiv entsprechend auszulegen.

## **C 6 Schutzvorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen**

Die Inhaltsstoffe der Altablagerung und der Bodenverunreinigungen aus der früheren gewerblichen Nutzung als Wertstandort stellen eine Gefährdung für Wohnnutzungen auf dem Grundstück Weserstraße 64-67 dar (siehe auch Umweltbericht, Teil D 2.3, Auswirkungen durch Altlasten). Mit den festgesetzten technischen Vorkehrungen zur Unterbindung des Kontaktpfades Boden – Mensch (z. B. durch Versiegelung oder Bodenaustausch) ist auf dem Grundstück eine Wohnnutzung ohne Gefährdung der menschlichen Gesundheit möglich.

### **C.7 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze**

Die im Bebauungsplanentwurf für das Grundstück Weserstraße 65 ausgewiesenen Flächen für Stellplätze im Vorgartenbereich dienen der besseren Nutzung und Ergänzung des rückwärtig erschlossenen Grundstückes.

Die Zulässigkeit von offenen Garagen (Carports) und Nebenanlagen innerhalb der Stellplatzzone im Vorgartenbereich dient hier der Errichtung von Stellplatzflächen mit integrierten Nebenanlagen für die Aufbewahrung von Fahrrädern und Mülltonnen. Vorgesehen ist dabei eine in den Hang eingeschobene Anlage mit Dachbegrünung. Die gestalterisch anspruchsvolle Lösung wird durch die Festsetzungen zur Höhenbegrenzung der Stellplatz-, Nebenanlagen und Carports im Gelände und die vorgeschriebene Dachbegrünung im Bebauungsplanentwurf fixiert.

Für die Grundstücke Weserstrasse 65 und 64-67 ist die Anlage von Tiefgaragen mit Andienung über den öffentlichen Straßengrund der Schulkenstraße und eine bereits bestehende Privatzufahrt entlang des Stadtgartens vorgesehen. Eine entsprechende öffentliche Baulast besteht bereits.

Sollten Tiefgaragenausfahrten im Plangebiet unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen werden, haben diese ungeachtet sonst gültiger Baugrenzen gemäß Brem-GaVO den erforderlichen Abstand zu halten.

Die weiteren Regelungen zu den Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen berücksichtigen die Bestandssituation und dienen der Gestaltung des Baugebietes.

## **C 8 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

Die nach anderen Gesetzen und Verordnungen getroffenen Vorschriften werden nachrichtlich übernommen, da dies für die Umsetzung des Bebauungsplanes beachtlich bzw. zweckmäßig ist. Die Hinweise dienen der Erläuterung und Beachtung. Sie haben keinen Festsetzungscharakter.

### Denkmalschutz

#### *Weserstraße 69/70*

Werkwohnungen des Bremer Vulkans aus dem Jahre 1922

Das Mehrfamilienhaus Weserstraße 69/70 wurde 1986 in die Denkmalliste eingetragen. Das Gebäude wurde 1922 von den Architekten August Abbehusen entworfen und im Auftrage des Werftbetriebes Bremer Vulkan errichtet.

#### *Weserstraße 65*

Villa der Werftdirektoren H. F. Ulrichs (Ulrichs Werft) und V. Nawatzky (Bremer Vulkan) aus der Zeit um 1840. Das Wohngebäude, wurde im Rahmen seiner Sanierung und baulichen Ergänzung soweit als möglich erhalten und im Jahr 2011 unter Denkmalschutz gestellt.

### Landesarchäologie

Im Plangebiet sind möglicherweise archäologische Bodenfundstellen vorhanden. Damit sie nicht im Zuge von Erdarbeiten unbemerkt zerstört werden, muss der Landesarchäologie Gelegenheit eingeräumt werden, sämtliche Erdarbeiten in dem Gebiet zu beobachten und tatsächlich auftauchende Befunde zu untersuchen und zu dokumentieren.

## **C 9 Erhaltungsbereich nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1550 wird ein Bereich zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt als Erhaltungsbereich nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt.

Der Erhaltungsbereich umfasst nach abschließender, im Ergebnis negativer Prüfung der Schutzwürdigkeit und Erhaltungsfähigkeit des ehem. Vulkan-Kontorgebäudes alle übrigen Grundstücke an der Weserstraße und die Straßenverkehrsfläche nebst Baumbestand der Weserstraße. Von hervorgehobener Bedeutung für das Ortsbild und die Ortsgeschichte sind die folgenden Elemente:

- die Bebauung der Weserstraße mit 3 ehemaligen Gebäuden bzw. Bauprojekten des Bremer Vulkans
- der Straßenraum der Weserstraße
- die Freiflächengestaltung der privaten Garten- und Hangflächen in Nachbarschaft zum Vegesacker Stadtgarten.

Die topographische Situation mit dem historischen Fährbetrieb seit dem 16. Jahrhundert und die Nutzung als Schiffsbauplatz ab dem 18/19. Jahrhundert haben den Stadtgrundriss und die Nutzung der Flächen nachhaltig geprägt. Ebenso deutlich ist der Übergang zu der kurhannoveranischen Stadtanlage von 1773 auf der hohen Geest des Vegesacker Plateaus. Die unterschiedlichen Entwicklungsabschnitte sind in der Örtlichkeit anhand der Topographie und dem zunächst gebogenen schmalen Straßenverlauf und dann geradlinigen Straßenraster mit breiteren Straßenquerschnitten und einer Linden-Allee oberhalb des Grundstückes der Weserstraße 65 deutlich nachvollziehbar.

Zur Ortsgeschichte und zum Ensemble der Vulkanbauten werden im Folgenden Abschnitte und Teile aus dem 2008 erstellten Gutachten des Landesamtes für Denkmalpflege Bremen zitiert.

Hermann Friedrich Ulrichs (1809-1865) hatte 1838 in der Nähe des Fährgrundes einen Schiffsbauplatz angelegt, der sich bald sowohl auf Aumunder (hannoverschem) als auch Vegesacker (bremischem) Gebiet ausdehnen sollte. Die Ulrichs'sche Werft wurde neben der älteren Langeschen Werft der wichtigste Schiffsbauplatz Vegesacks. Bis 1872 wurden vorwiegend Barken und Vollschniffe meist in Holzbauweise gebaut; 1872 ging Carl Ulrichs, Sohn des Werftgründers, endgültig zum Bau von Eisenschiffen über; 1873 wurde das erste Eisenschiff mit Dampftrieb hergestellt. Carl Ulrichs war der erste Werftinhaber an der Unterweser, der von einer bestehenden Holzschiffswerft den Wandel zum Eisenschiffbau vollzog.

Die Ulrichs'sche Werft sollte später zur eigentlichen Keimzelle der Großwerft „Bremer Vulkan“ werden, eines Unternehmens, das die jüngere Geschichte Vegesacks als wichtigster Arbeitgeber der Region prägen sollte wie kein zweites. Zwar erfolgte die Gründung des Bremer Vulkan 1893 durch den Ankauf der Langeschen Werft noch am Vegesacker Hafen, doch ließen die beengten Verhältnisse dort keine Expansion zu. So griff Navatzki schon ein Jahr nach der Gründung des Vulkan zu, als sich die Chance ergab, die frühere Ulrichs'sche Werft, seit 1884 als Aktiengesellschaft unter dem Namen „Bremer Schiffsbaugesellschaft Vegesack/Fähr“ firmierte und durch das Fehlen einer Maschinenfabrik und einer leistungsfähigen Kesselschmiede in eine schwere Krise geraten war, zu erwerben. Bereits 1885 war der Ankauf des Areals vollzogen, und im folgenden Jahr ließ sich der Vulkan dort nieder. Entscheidend für den Start des Vulkan war, dass man vom ehemaligen Konkurrenten Schiffsbauplatze am offenen Strom und Reserveflächen für spätere Betriebserweiterungen übernehmen konnte. Kiesel resümiert (Wolfgang Kiesel, Bremer Vulkan. Aufstieg und Fall. 200 Jahre Schiffbaugeschichte, Bremen 1997, S. 29): „Für den Bremer Vulkan war der Umzug auf das neue Gelände in Fähr im Spätsommer 1896 der eigentliche Start seiner Existenz, beinahe drei Jahre nach der Gründung der Aktiengesellschaft“.

An die Anfänge des Werftplatzes unter Ulrichs erinnert neben baulichen Resten der Ulrichs'schen Fabrikationsbauten, die in das spätere Vulkan-Verwaltungsgebäude integriert wurden und heute strukturell nicht mehr nutzbar erscheinen, vor allem das Wohnhaus des Werftgründers, das dieser um 1840 errichten ließ.

### Die Bebauung

An der unteren Weserstraße befinden sich aktuell noch das ehemalige Vulkankontorhaus (Weserstraße 64-67) und die ehemalige Villa der Vegesacker Werftgründer Hermann Friedrich Ulrichs (Ulrichs Werft gegr. 1838) und Friedrich Nawatzki (Bremer Vulkan gegr. 1893 und Umzug zur Weserstraße 1896). Bei der Villa 1840 handelt es sich um eines der wenigen erhaltenen klassizistischen Wohnhäuser Vegesacks. Vergleichbare Wohnhäuser aus dieser Epoche, d. h. als freistehender zweigeschossiger Walmdachtyp mit klarer und einfacher, symmetrischer dreiachsiger Gliederung sind in Vegesack extrem selten und in ganz Bremen inzwischen kaum noch vorzufinden.

Am oberen Teilstück der Weserstraße befinden sich 3 Mehrfamilienhäuser, darunter ein weiteres im Auftrag der Vulkanwerft errichtetes und unter Denkmalschutz stehendes Gebäude mit Werkswohnungen aus dem Jahre 1923 (Weserstraße 69-70) und ein Ein-

familienhaus. Diese Gebäude verfügen auf den Rückseiten über den für die südliche Weserstraße typischen Ausblick über Stadtgarten und Weser.

Das Gebäudeensemble Ulrichs Werft / Bremer Vulkan  
(Weserstraße Nr. 64-67, 65, 68 und 69-70)

Es handelt sich um eine zusammenhängende Gruppe von baulichen Zeugnissen der einstigen bedeutenden und maßgeblich ortsgeschichtsprägenden Großwerft Bremer Vulkan und ihrer Vorgängerin, der Ulrichs'schen Werft.

Zur Erhaltungswürdigkeit des Gebäudes der ehem. Vulkanverwaltung Weserstraße 64-67 konnte zu Beginn des Bauleitplanverfahrens keine abschließende Einigung erreicht werden. Auf Vorschlag der Verwaltung wurde das Verfahren daher zwischenzeitlich zur abschließenden denkmalschutzrechtlichen Klärung und zugunsten einer städtebaulichen Präzisierung der im Entwurf vorgesehenen Ergänzungsbauräume für das Grundstück Weserstraße 64, 66 und 67 ausgesetzt.

Nach Abschluss der denkmalschutzrechtlichen Bewertung, die eine Unterschutzstellung des Altbaubestands nicht zulässt, und ergebnislosen Vermarktungsversuchen der vorhandenen Gewerbeflächen wurde der mehrheitlich leerstehende Gebäudekomplex Ende 2014 Eigentümerseitig unter Beteiligung des Landeskonservators sowie des Beirates Vegesacks einer nochmaligen bautechnisch-wohnwirtschaftlichen Untersuchung hinsichtlich einer möglichen Nachnutzung unterzogen. Im Ergebnis wird keine wirtschaftlich darstellbare Erhaltungsmöglichkeit gesehen. Abweichend von der ursprünglich verfolgten Einbeziehung in die Erhaltungssatzung ist nunmehr eine qualifizierte Ersatzbebauung auf dem Grundstück geplant.

- Ehemalige Villa der Werftdirektoren Ulrichs und Nawatzki (Weserstraße 65)

Das ehemalige Ulrichs'sche Wohnhaus ist als Wohnsitz zweier den Schiffbau Vegesacks prägender Persönlichkeiten (Hermann Friedrich Ulrichs und Carl Ulrichs, Victor Nawatzki) heimatgeschichtlich bedeutsam. Es ist ein harmonisch proportioniertes, charakteristisches Wohnhaus des Klassizismus, ein für Vegesack seltener klassizistischer Wohnhaustyp als zweigeschossiges traufständiges Walmdachhaus. Es besitzt durch seine Verbindung mit der für Vegesack entscheidenden Wirtschaftsbranche Schiffbau und als Wohnhaus mehrerer für die örtliche Schiffbautradition maßgeblicher Persönlichkeiten sehr hohen heimatgeschichtlichen Denkmalrang. Durch seine relativ bescheidene Größe, seinen zurückhaltend repräsentativen Charakter und seine Position direkt am ehemaligen Werftplatz illustriert es die Lebensverhältnisse eines Werftinhabers in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Das Gebäude wurde zwischenzeitlich in die Denkmalschutzliste aufgenommen.

- Wohnhaus Weserstraße 68 (Werkswohnung der Vulkanwerft)

Gut erhaltenes Wohnhaus der 1920er Jahre, in seiner reduktionistischen Strenge ein Zeugnis für ein vergleichsweise frühes Eindringen moderner Gestaltungsideen im Bremer Raum. Zugehörig ist ein im Entwurf offenbar aus der Bauzeit stammender Zaun aus Holzstaketenfeldern zwischen gemauerten Pfeilern, dessen Formen in vereinheitlichender Absicht von Rudolf Jacobs aufgegriffen wurden, als er die Einfriedigung vor dem Ulrichs'schen Haus bis zum Anschluss an den Eckrisalit des Verwaltungsgebäudes neu gestaltete.

- Mehrfamilienhaus Weserstraße 69-70 (Werkswohnungen der Vulkanwerft)

Aufwendiger, harmonischer Etagenwohnbau des renommierten Bremer Architekten August Abbehusen in den Formen eines reduzierten Neoklassizismus. Das 1922/23 im Auftrag des Vulkan errichtete Haus steht unter Denkmalschutz.

### Die Nachbarschaft zum historischen Stadtgarten

Der umfangreiche Altbaumbestand auf den Grundstücken der Weserstraße geht nahtlos in die Parkanlage des Stadtgartens über. Die ersten Anpflanzungen von exotischen Bäumen und Gehölzen wurden im Auftrage des Vegesacker Arztes und Naturforschers Albrecht Wilhelm Roth zu Anfang des 19. Jahrhunderts auf dem Geesthang vorgenommen. Die Weserkorrektur am Ende des 19. Jahrhunderts führte zu erweiterten und gesicherten Vorlandflächen am Fuße des Weserhanges. 1924 wurde mit der Anlage einer Strandstraße begonnen und die öffentliche Nutzung des Weserufers ermöglicht. Mit dem bis 1930 hergestellten öffentlichen Stadtgarten kamen die Aufgänge und Treppen zur Weserstraße und oberen Vegesack hinzu. Die Promenade und die Parklandschaft des Vegesacker Stadtgartens führt heute von der Vegesacker Fährre entlang der Weser bis zur Schulkenstraße und dem ehemaligen Gelände der Vulkanwerft.

### Erhaltungsziele

Die Zielsetzung des Erhaltungsschutzes besteht darin, Textur, Formensprache, Gliederung und Proportionalität der Gebäude und Fassaden zu erhalten und bei Um- oder Anbauten angemessen aufzugreifen. Des Weiteren sollen die städtebaulich prägenden Raum- und Kubaturproportionen erhalten werden.

Mit den Festsetzungen wird begründet, dass bei Rückbau, Änderungen und Nutzungsänderungen baulicher Anlagen eine Genehmigung erforderlich ist. Die Genehmigung kann versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 172 Abs. 1 und 3 BauGB).

Im Rahmen des Bebauungsplanes sind für die Erhaltungsbereiche Bestandsfestsetzungen in Form von Baugrenzen, Gebäudehöhen und Art der Nutzungen eingeflossen.

## **D Umweltbelange**

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1550 werden erstmals planungsrechtlich verbindliche Festsetzungen getroffen. Es handelte sich bislang um das letzte Areal ohne Bebauungsplan im bebauten Zentrum von Vegesack. Die Gebäude und die Nutzungen an der Weserstraße und die Parkanlage des Stadtgartens sind als Bestandsausweisungen in den Bebauungsplan übernommen. Die denkmalgeschützte Villa Weserstraße 65 wurde auf Grundlage dieses, nach bereits erfolgter erster Auslegung im Jahr 2011 zwischenzeitlich planreifen, Bebauungsplanverfahrens baulich auf das dargestellte Maß erweitert. Für das bebaute und versiegelte Grundstück des nicht erhaltungsfähigen Kontorgebäudes Weserstraße 64-67 wird eine neue Bebauungsstruktur innerhalb des auslaufenden Hangbereiches ausgewiesen. Ein wesentliches Ziel der Planung ist die Erhaltung und Fortschreibung der städtebaulichen Eigenart von Bebauung und Stadtgrundriss.

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

Für den bebauten Innenbereich waren bauliche Ergänzungen nach dem bislang geltenden Recht des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) bereits zulässig. Zur Steuerung der baulichen Entwicklung unter dem Gesichtspunkt der städtebaulichen Erhaltungsziele wurde ein Bebauungsplan erforderlich. Da die Voraussetzungen erfüllt sind, soll dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche unter 20.000 m<sup>2</sup>. Die durch diesen Bebauungsplan verursachten Eingriffe gelten im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## D 2 Ziele des Umweltschutzes; Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### D 2.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) sowie Auswirkungen auf Erholung, Stadt- und Landschaftsbild einschließlich Vermeidung und Ausgleich

Gemäß § 1 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. Ebenso sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf die Landschaft, sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen.

Nach den Zielen des Naturschutzrechts sind in besiedelten Bereichen Teile von Natur und Landschaft in besonderem Maße zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bremischen Naturschutzgesetzes (Brem-NatSchG) sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im **Landschaftsprogramm** Bremen werden als Ziele für den besiedelten Bereich formuliert:

- Entwicklung zum strukturreichen Lebensraum für Pflanzen und Tiere
- Förderung des Erlebniswertes von Natur in der Stadt, typische Gestaltelemente und naturnahe Baumbestände sind zu erhalten und zu fördern, topographische Merkmale und Eigenheiten sind zu erhalten und zu verdeutlichen
- Erhaltung und Entwicklung von Rückzugs- und Ausbreitungsräumen für Flora und Fauna sowie von Verbundachsen mit Anschluss an die freie Landschaft
- Erhaltung und Wiederherstellung von alten Nutzungsstrukturen und Vegetationsflächen

Der Bebauungsplan ermöglicht keine wesentlichen neuen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Die Parkanlage des Stadtgartens und die vorhandene Straßenrandbebauung an der Weserstraße sind im Bebauungsplan als Bestandsausweisungen unverändert übernommen. Die Bodenversiegelungen für Ergänzungs- oder Ersatzbauten waren im Umfang der Festsetzungen in der Flächenbilanz bereits nach den § 34 des BauGB zulässig.

#### Hochwasserschutz

Aufgrund der bestehenden Bebauung und Versiegelung handelt es sich bei der vorliegenden Planung hinsichtlich der die Belange des Hochwasserschutzes berührenden Grundstücke Weserstraße 64-67 um kein neues Baugebiet i. S. d. § 78 (1) WHG.

Da die Grundstücke jedoch teilweise im Bereich der Verordnung über hochwassergefährdete Gebiete im tidebeeinflussten Einzugsbereich der Weser, der Lesum und der Ochtum in der Stadtgemeinde Bremen (Hochwasserschutzgebietsverordnung Weser-Weser-HwgebV) liegen, ist hier gemäß § 57 Bremisches Wassergesetz § 78 (3) WHG entsprechend zu beachten.

Danach hat die Gemeinde bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Gebiete, die nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind, in der Abwägung insbesondere die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger, die Vermeidung

einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Im Ergebnis der mit den zuständigen Fachreferaten 32 und 34 beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr geführten Abstimmung kann folgendes festgestellt werden:

Die vorgesehene planerische Festsetzung baulicher Anlagen im hochwassergefährdeten Bereich gemäß § 78 (3) WHG beeinträchtigt die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich, verändert den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig und beeinträchtigt nicht den bestehenden Hochwasserschutz.

Für die Umsetzung der Planung in bauliche Anlagen gilt, dass diese hochwasserangepasst auszuführen sind.

Voraussetzung dafür ist, dass

#### 1. Das Vorhaben

- a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions und zeitgleich ausgeglichen wird,
- b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- d) hochwasserangepasst ausgeführt wird oder

#### 2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Hierbei sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Diesbezüglich wurden entsprechende textl. Festsetzungen aufgenommen.

Auf einen Ausgleich des durch Umsetzung des Bebauungsplans 1550 in Anspruch genommenen Retentionsraumes wird in Abstimmung mit den Fachbehörden nach § 4(1) Weser-HwGebV in Wege der Freistellung verzichtet, da das verdrängte Volumen mit voraussichtlich < 3.000 m<sup>3</sup> deutlich unter der nach Weser-HwGebV relevanten Schwelle von 25.000 m<sup>3</sup> liegt.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan ersetzen nicht die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen, die in der Umsetzung für das einzelne Bauvorhaben zu beantragen sind.

#### Stadt- und Landschaftsbild

Die Hangkante zur Geest entlang der Weser bildet eine weithin natürliche Grenzziehung, die auch einen ungewöhnlich weiträumigen Ausblick ins Umland bietet. Das ehemalige Geestbachtal der Schulkenstraße ist ein weiteres naturräumliches Landschaftsbildelement, das jedoch durch die Verfüllung der tiefen Talrinne seit dem Ende des 19. Jahrhundert stark überformt ist. Der Landschaftspark an der Weser ist ein wertvoller Erholungsraum und verfügt über einen umfangreichen Großbaumbestand. Zum Stadtbild wird auf die Ausführungen zum städtebaulichen Erhaltungsbereich unter C 8 verwiesen.

## **D 2.2 Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme**

Gemäß Baugesetzbuch soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen für Anbauten, Ergänzungen und Ersatzbauten führen nur in einem verhältnismäßig geringen Umfang zu zusätzlichen Bodenversiegelungen. Große Teile der Grundstücksflächen dienen heute als Stellplatzanlage und sind bislang versiegelt.

Gegenüber der Bestandssituation sind neue Versiegelungen in einem Umfang von ca. 350 m<sup>2</sup> bis 400 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.

### **D 2.3 Auswirkungen durch Altlasten**

Gemäß BauGB sind Boden und Altlasten so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Für Untersuchungen, Kennzeichnungen und Festsetzungen ist die Bundes – Bodenschutzverordnung (BBodSchV) einschließlich ihrer Bewertungsmaßstäbe zugrunde zu legen.

Aufgrund der Vornutzung als Werftenstandort und der historischen Verfüllung der ehemals bis zu 12 m tiefen Talrinne im Verlauf der Schulkenstraße (Fährgrund) wurde gleich zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens für das Plangebiet eine historische Recherche in Auftrag gegeben und von dem Gutachterbüro Dr. Klaus Schlottau im August 2008 durchgeführt. Die Recherchen ergaben für das Grundstück Weserstraße 64-67 mehrere Verdachtspunkte. Es handelt sich hierbei um einen Teil der Altablagerung A 1.521.0002 (ehemals Fährgrund), die im Bereich einer ehemaligen Erosionsrinne von Nordosten kommend in das Plangebiet hineinreicht. Nach der historischen Recherche sollen hier Spülsande und Baggergut sowie umgelagerter Boden abgelagert worden sein. Im Nahbereich einer ehemaligen Werfthalle wird auf dem Grundstück ein Bereich ausgewiesen, in dem möglicherweise Eisenspäne, Metallteile und Öle aus der Metallverarbeitung eines Werftbetriebes (vor 1895) abgelagert wurden. Außerdem wurde in der Zeit von 1924 bis 1937 eine Eigenbedarfstankstelle mit einem 1000 l Benzintank im Anschluss an das Hauptgebäude betrieben.

Zur Abklärung der Rechercheergebnisse wurden zum Jahresende 2008 Bodenuntersuchungen mit mehreren Rammkernsondierungen und Oberflächenmischproben durchgeführt (Untersuchungen bezüglich schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten im Bereich der Bebauungsplangebietes 1550 in Bremen-Vegesack, ifab Ingenieurbüro für Altlasten und Bodenschutz Dipl.-Ing. Jörn Pesel, 20.112008).

Im westlichen Grundstücksbereich mit der verfüllten Erosionsrinne wurde unterhalb der Oberflächenversiegelung eine 2,10 m bis 4,30 m mächtige anthropogene Auffüllung erbohrt. In diesen Bohrungen wurden Beimengen von Bauschutt, Kohle, Metallstücken, Schlacke, vermutlich Aschen, und Asphaltbruch angetroffen. Die ursprüngliche Vermutung, südlich der Weserstraße sei das ehemalige Erosionstal lediglich mit Spülsanden aufgefüllt worden, konnte aufgrund der aktuellen Bohrergebnisse nicht bestätigt werden.

Für die oben genannten plangemäßen Nutzungen und für den Grundwasserschutz sind besondere technische Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen erforderlich. Die notwendigen Maßnahmen sind in den Bebauungsplan textlich aufgenommen (Versiegelung oder Bodenaustausch) und ermöglichen eine ungefährdete plangemäße Nutzung des Bodens.

### **D 2.4 Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm**

Gemäß § 1 Baugesetzbuch 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. Nach dem Auftrag des Bundesimmissionschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

### Gewerbelärm

Im Rahmen der Bauleitplanung sind insbesondere die folgenden Erlasse, Richtlinien und Normen zu beachten:

- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ i. V. mit Beiblatt 1
- Im Hinblick auf Gewerbelärmimmissionen die „TA-Lärm“ (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998 (Technische Anleitung Lärm); GMBL. 1998 Seite 503 ff; rechtsverbindlich seit dem 1. November 1998)

Die Orientierungswerte gem. Beiblatt 1 zu DIN 18005 sind zahlenmäßig identisch mit den entsprechenden Immissionsrichtwerten gem. Abschnitt 6.1 der TA Lärm. Für Gewerbelärmeinflüsse sind u. a. folgende Immissionsrichtwerte zu beachten (gemessen außerhalb von Gebäuden):

- in Industriegebieten tags 70 dB(A), nachts 70 dB(A)
- in Gewerbegebieten tags 65 dB(A), nachts 50 dB(A)
- in Mischgebieten/Gemengelage tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)
- in allgemeinen Wohngebieten (WA) tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)

### Die Lärmsituation des Planungsgebietes

Das Plangebiet grenzt im Süden an den Flusslauf der Weser, deren Ufer in diesem Abschnitt traditionell für den Schiffbau genutzt werden. Sowohl auf der gegenüberliegenden Weserseite als auch auf der Bremer Weserseite in westlicher Richtung prägen seit jeher Werft- und Gewerbebetriebe die Nachbarschaft des Plangebietes. Um die Auswirkungen dieser Gemengelage in schalltechnischer Hinsicht zu beurteilen, wurde für das Bebauungsplangebiet eine schalltechnische Berechnung zur Ermittlung und Bewertung der Verträglichkeit zwischen Gewerbelärm sowie Wohnbau erstellt. (Gutachterbüro: technologie, entwicklungen & dienstleistungen (ted) GmbH, 07.05.2008), aktualisiert im März 2018 und Februar 2019.

Da es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt, orientieren sich die beabsichtigten Festsetzungen zur Art der Nutzung im Wesentlichen an dem Bestand. Es ist eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) geplant. Für die Berechnung der auf das Plangebiet einwirkenden gewerblichen Immissionen wurde auf die schalltechnischen Gutachten der Fa. ted GmbH (1. Änderung des Bebauungsplanes 1240 „Bremer Vulkan“) und der DEKRA Umwelt GmbH (Werftbetrieb auf der südlichen Weserseite) zurückgegriffen.

Zudem wurden in Abstimmung mit den Gewerbeaufsichtsämtern Oldenburg und Bremen sowie der Unteren Immissionsschutzbehörde alle relevanten und beachtlichen genehmigten Nutzungen in die Betrachtung mit eingestellt.

Da die Planung für die Wohnnutzung innerhalb des zukünftigen Geltungsbereichs schon konkret vorliegen, wurde die Berechnung auf das am südlichste gelegene und exponiertere Gebäude gelegt.

Die aktualisierten Berechnungsergebnisse zeigen, dass eine Überschreitung der Immissionswerte der TA Lärm als auch der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) bzw. nachts 40 dB(A) um bis zu je 2 dB(A) nicht ausgeschlossen werden kann.

In der bisherigen verwaltungsrechtlichen Praxis wurde das Gebiet des Geltungsbereiches in seiner Schutzwürdigkeit einem Mischgebiet gleichgestellt. Insofern wird deutlich, dass die vorgesehene Überschreitung von Orientierungs- bzw. Richtwerten bei der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit Vorbelastung nicht einem Planungsversäumnis der Vergangenheit geschuldet ist.

Aufgrund der wirtschaftsstrukturellen Veränderungen des Standortes und der mehrheitlich erfolglosen Bemühungen um eine gewerbliche Vermarktung der ehem. Vulkan-Verwaltungsflächen sowie der wohnungsbaupolitischen Zielsetzungen der Stadt Bremen

als wachsender Stadt mit der Lagegunst am Flussraum ist die Ausweisung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet alternativlos.

Die im Rahmen der planerischen Abwägung dabei akzeptierte und durch Kennzeichnung im Bebauungsplan kenntlich gemachte Vorbelastung durch Überschreitung der Orientierungs- bzw. Richtwerte eines Allgemeinen Wohngebiets erreicht mit Werten von tags 58 dB(A) sowie nachts 43 dB(A) inkl. einem Sicherheitsaufschlag bzw. Entwicklungsspielraum um je 1 dB nicht die Orientierungswerte eines Mischgebietes nach DIN 18005 i. H. v. tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A). Damit wird unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse und dem Schutzanspruch der gewachsenen umgebenden Gewerbegebietslagen dem öffentlichen Belang der Entwicklung innerstädtischen und attraktiven Wohnraums gemäß § 13a (2) Nr. 3 BauGB Rechnung getragen.

Die Lage der beachtlichen Lärmquellen des Gewerbebestands außerhalb des Plangebietes sowie die lagebedingte Ausrichtung des Wohnungsbaus zum Flussraum hin verunmöglichen eine aktive Lärminderung im Rahmen der städtebaulichen Planung.

Entsprechend der Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung, Stand 01.03.2016, zwischen der Senatorin f. Gesundheit und dem Senator f. Umwelt, Bau und Verkehr und entsprechend der schalltechnischen Berechnung können für die höchstbeaufschlagten Freisitzbereiche im EG tagsüber 55 dB(A) eingehalten werden.

Neben dem Vorhandensein weniger verlärmter Freibereiche an den nach Norden und Nordosten ausgerichteten Gebäudeseiten und den in die Abwägung einzubeziehenden Naherholungsflächen des Stadtgartens sind zur Sicherung hinreichend Freibereichsqualitäten in den Obergeschossen gemäß textl. Festsetzung Nr. 10 schließbare Loggien oder verglaste Balkone vorzusehen, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zur Einhaltung von max. 55 dB(A) tags im Bereich der betroffenen Balkone / Loggien nicht geführt werden kann.

Bezüglich der zu erwartenden nächtlichen Innenpegel bei teilgeöffnetem Fenster wird entsprechend vorstehender Vereinbarung von einer Pegelminderung um 20 dB(A) ausgegangen. Damit wird deutlich, dass auch mit den zu erduldenen höheren Lärmwerten von max. 43 dB(A) ausreichend niedrige Innenraumpegel vorherrschen werden.

Aufgrund Ihrer Lage sind für den östlicheren Neubauraum und das von der vorliegenden Bauleitplanung erfasste Wohngebäude Weserstraße 65 niedrigere Immissionspegel zu erwarten. Die einheitliche Festsetzung eines vorbelasteten Allgemeinen Wohngebietes ist daher für diese Planbereiche ausreichend.

### Verkehrslärm

Im Rahmen der Bauleitplanung sind insbesondere zu beachten:

- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“
- Im Hinblick auf Verkehrslärmimmissionen die Verkehrslärmschutzverordnung (16. Bundesimmissionsschutzverordnung –BImSchV- vom 12. Juni 1990; BGBl. I, S. 1036)

Die verkehrliche Situation des Plangebietes wird im Ergebnis der Planaufstellung unwesentlich verändert. An die Stelle des heutigen Gewerbebaus mit Mitarbeiter- und Kundenverkehren tritt eine Wohnbebauung mit gut 50 Wohneinheiten. Die Ausstattung mit Besucherstellplätzen im öffentlichen Verkehrsraum der südlichen Schulkenstraße soll, ggf. flankiert durch ein Parkraummanagement, primär auf die Bedarfe der Anlieger ausgerichtet werden.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (historisch bedingt geringere Fahrbahnbreiten mit erhöhtem Rücksichtnahmegebot, Tempo 30-Zone) sowie der Unterbindung von Durchgangsverkehr durch Sackgassenregelung in der Weserstraße werden keine nennenswerten verkehrlichen Belastungen für die ausgewiesenen Wohnbauflächen angenommen.

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

## **D 2.5 Kultur- und Sachgüter**

Der Denkmalschutz und die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart spielen eine große Rolle bei der Ausweisung der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Auf die Ausführungen in dieser Begründung wird verwiesen.

## **D 3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)**

Als alternative Planungsvariante würde ein reiner Bestandsplan ohne zusätzliche Baumöglichkeiten (Nullvariante) zunächst auch den städtebaulichen Zielen zur Bewahrung der Bau- und Stadtstruktur dienen. Aufgrund des kritischen Erhaltungszustandes und der nicht zeitgemäß nutzbaren Grundrissstrukturen der alten Bausubstanz Weserstraße 64-67 sind die wirtschaftlichen Grundlagen für eine Erhaltung der Gebäude dabei aber nicht gegeben.

Die ursprüngliche Planungskonzeption eines Gebäudeerhalts unter Ausweisung von Ergänzungsbauräumen konnte nur im Fall des Objekt Weserstraße 65 in Kombination mit einer denkmalschutzrechtlichen Förderung dargestellt werden.

Neben dem Umstand einer auf dem Bestandsgrundstück städtebaulich nur schwer darzustellenden baulichen Ergänzung des Vulkankontorgebäudes konnte keine wirtschaftlich darstellbare planerische Disposition des Gebäudeerhalts gefunden werden. Letzteres würde damit einen weitergehenden Leerstand an stadträumlich markanter Stelle bedeuten.

## **D 4 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung**

Für die Bewertung der Auswirkungen auf den Menschen durch Gewerbe- und Verkehrslärm ist ein schalltechnisches Gutachten von der Fa. ted BRemerhaven erstellt und 2019 ergänzend fortgeschrieben worden. Innerhalb der gekennzeichneten Fläche mit Schadstoffverunreinigungen wurden im Jahre 2008 Bodenuntersuchungen durch ein Gutachterbüro durchgeführt und im Jahr 2018 bestätigt.

## **D 5 Maßnahmen zur Überwachung**

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. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden erhebliche nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen den Fachbehörden zur Kenntnis gelangen.

## **E      Finanzielle Auswirkungen**

Mit der nach Bebauungsplan möglichen Aufweitung der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich Weserstraße sind Kosten i. H. v. ca. 50.000 € zzgl. Grunderwerb verbunden. Die Kosten einer angestrebten Umgestaltung im öffentlichen Verkehrsraum Schulkenstraße sowie den öffentlichen Grünflächen rund um den Schlepper Regina sind derzeit noch nicht abschätzbar. Der Bebauungsplan stellt daher den Bestand dar. Eine über den Bestand hinausgehende Erschließungspflicht der Stadtgemeinde wird nicht begründet.

Die Kosten für die Sondierung möglicher Kampfmittel im Plangebiet sind vom Investor zu tragen. Im Zusammenhang mit einer möglichen Kampfmittelbeseitigung innerhalb des Planbereiches ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten.

Die für die vorstehend genannten Maßnahmen erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat. Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen ansonsten keine Kosten.

## **F      Gender-Prüfung**

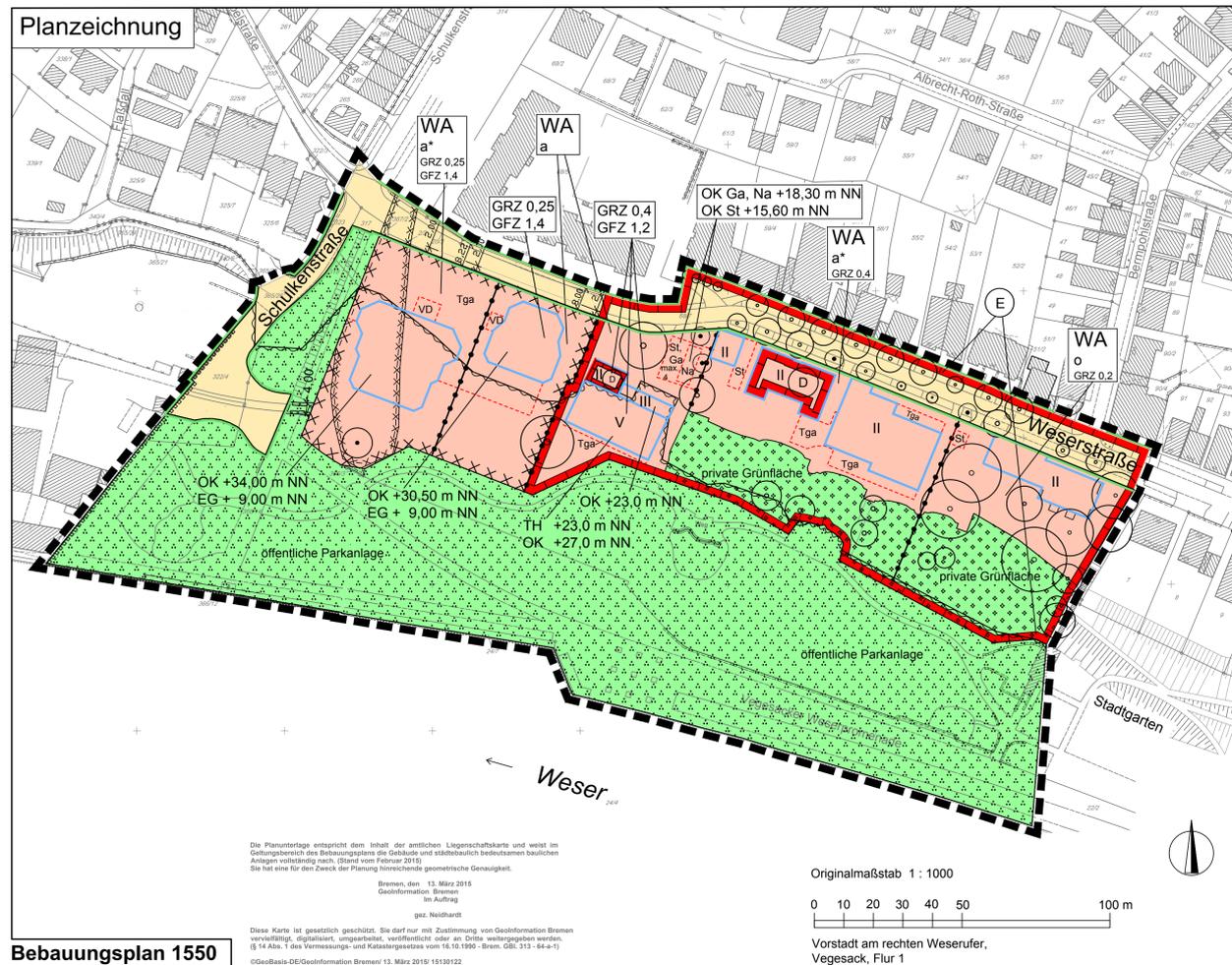
Die im Geltungsbereich bestehenden, errichteten bzw. zur Umsetzung vorgesehenen Wohnbauten sowie die Herrichtung der öffentlichen Parkanlage richten sich gleichermaßen an alle Geschlechter. Durch die Entwicklung von Wohnraum auf den Flächen der ehem. Vulkanverwaltung und damit direkt an der öffentlichen Parkanlage werden qualitätsvolle wohnungsnaher Freiräume aktiviert und die Wohnumfeldqualität verbessert.

Bremen, 25.02.2019

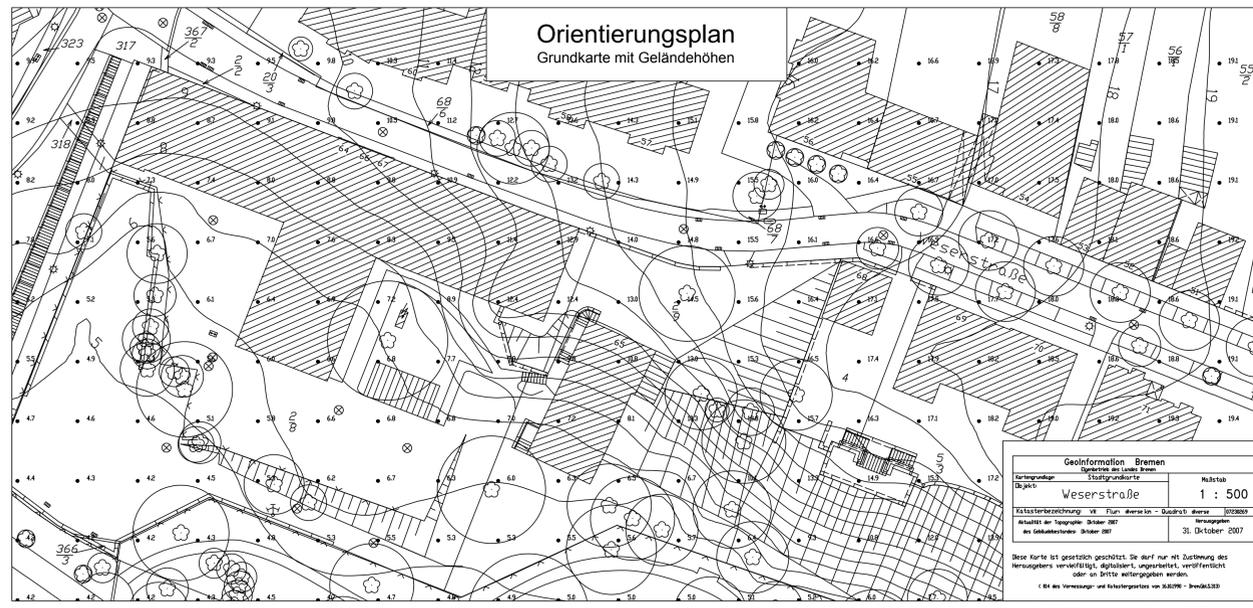
Bauamt Bremen-Nord

---

Donaubauer  
(Amtsleiter)



**Bebauungsplan 1550**



### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Art der baulichen Nutzung**  
WA Allgemeines Wohngebiet

**Maß der baulichen Nutzung**  
GRZ Grundflächenzahl, Höchstmaß  
GFZ Geschossflächenzahl, Höchstmaß  
I Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß  
TH Traufhöhe, in m über NN  
OK Maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen, in m über NN  
EG Maximale Höhenlage der Erdgeschosses, in m über NN

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
o Offene Bauweise  
a Abweichende Bauweise  
— Baulinie  
— Baugrenze

**Verkehrsfächen**  
Straßenverkehrsfläche  
— Straßenbegrenzungslinie (nicht dargestellt, wenn sie mit einer Baugrenze zusammen fällt)

**Grünflächen**  
Öffentliche Parkanlage  
Private Grünfläche

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
Hochwasserschutzanlage  
Hochwassergefährdetes Gebiet gemäß Hochwassergebietsverordnung Weser (Weser-HwGebV)

**Grünordnerische Festsetzungen**  
Baume zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen  
Neu anzupflanzende Bäume, vom Pflanzstandort sind Abweichungen in geringfügigen Ausmaßen zulässig

**Sonstige Festsetzungen**  
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (sofern nicht mit einer Baugrenze zusammenfallend)  
Na Nebenanlagen  
St Stellplätze  
Ga Offene Garagen (Carpors)  
Tga Tiefgarage  
VD Vordächer  
Mit dem Anliegerverkehr dienenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
Erhaltungsgebiet gemäß §172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch

### Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bremische Landesbauordnung (Brem. LBO)
- Verordnung über hochwassergefährdete Gebiete im tidebeeinflussten Einzugsbereich der Weser, der Lesum und der Ochtum in der Stadtgemeinde Bremen (Hochwassergebietsverordnung Weser-Weser-HwGebV)
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mit Bekanntmachung dieses Planes nach § 10 Baugesetzbuch (BauGB) treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
- Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet dient der Sicherung und Entwicklung des Wohnstandortes entlang des Vegesacker Stadtgartens. Auch nicht ausnahmsweise zulässig sind störende Handwerksbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- Nebenanlagen**
  - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen nur innerhalb der für sie festgesetzten Flächen zulässig.
  - In den Baugebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen, soweit sie Gebäude im Sinne der Bremischen Landesbauordnung sind; in den Vorgärten nur innerhalb der für sie festgelegten Flächen sowie in den rückwärtigen Grundstücksanteilen nur bis zu einer Grundfläche von 12 qm pro Grundstück zulässig. Straßenseitige, unterirdische Behälter zur grundstücksbezogenen Mülllagerung sind ausnahmsweise zulässig.
- Höhenfestsetzungen**
  - Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes darf in Ergänzung der festgesetzten Maximalhöhen baulicher Anlagen die nach § 2 Abs. 4 Satz 2 der Bremischen Landesbauordnung definierte Hochhausgrenze (Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, max. +22,0 m über Geländeoberfläche im Mittel) nicht überschritten werden.
  - Veränderungen des bestehenden Geländes (s. Orientierungsplan) durch Aufschüttungen oder Abgrabungen sind zulässig, soweit diese zur Erstellung und Erschließung von baulichen Anlagen notwendig sind und von den, in ihrer Höhenlage unveränderlichen, Grundstücksgrenzen flach verzogen werden. Sofern eine Höhenlage des Erdgeschosses festgesetzt ist, sind an Gebäuden Geländeänderungen durch Anböschungen/ Abgrabungen nur bis zu dieser Höhe zulässig. Tiefgaragen inkl. ihrer vorgeschriebenen Überdeckung sind durch seitliche Anfüllungen freiraumplanerisch in das Gelände zu integrieren.
  - Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen durch objektbezogene technische Aufbauten (Liftüberfahrt, Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien) ist bei Hauptgebäuden ausnahmsweise zulässig, wenn diese im Hinblick auf ihre Stadträumliche Wirkung untergeordnet sind. Dies ist der Fall, wenn die technischen Aufbauten, zurückversetzt unter einem Winkel von 30 Grad, gemessen vom Schnittpunkt der Dachfläche mit der Gebäudeaußenfassade errichtet werden und eine max. Höhe von 3m nicht überschreiten. Zulässig sind weiterhin Attikabrüstungen in Fortführung der Fassade bis zu einer Höhe von max. 1,0 m.
- Bauweise**
  - Für die abweichende Bauweise (a) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, mit der Maßgabe, dass die gemäß § 6 Abs. 5 Bremische Landesbauordnung geforderte Tiefe der seitlichen Abstandsfläche auf einer Gebäuseite bis zu einer Tiefe von 0,3 der Gebäudehöhe (0,3 h) unterschritten werden darf.
  - Für die abweichende Bauweise\* (a\*) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, mit der Maßgabe, dass die gemäß § 6 Abs. 5 Bremische Landesbauordnung geforderte Tiefe der seitlichen Abstandsfläche auf einer Gebäuseite unterschritten und bis auf 0 m Grenzabstand (einseitige Grenzbebauung) reduziert werden darf. Für die gegenüberliegenden Gebäuseiten der Wohngebäude ist auf ungeteilten Grundstücken eine Überschneidung der Abstandsflächen bis zur vollständigen Überdeckung zulässig.
- In den Baugebieten sind für Balkone, an im Satzungszeitpunkt bestehenden Gebäuden, Überschreitungen der rückwärtigen und seitlichen Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,5 m zulässig.
- Immissionsschutz**  
Sofern zum Schutz von Freisitzbereichen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zur Einhaltung von max. 55 dB(A) tags im Bereich wohnungsbezogener Balkone / Loggien nicht geführt werden kann, sind Loggien verschließbar zu gestalten und Balkone entsprechend zu verglasen.
- Örtliche Bauvorschriften**  
Festsetzungen nach § 85 Bremische Landesbauordnung
  - Garagen und Nebenanlagen in den Vorgärten sind nur mit einer Dachbegrünung zulässig.
  - Einfriedigungen sind nur als Hecken oder sichtdurchlässige Zäune (z.B. Lattenzäune, Stahlgitterzäune, Maschenzäune), auch in Kombination mit gemauerten Sockeln und Pfeilern, zulässig.
  - Im Plangebiet dürfen die Außenwände von Gebäuden nur in Klinker oder Ziegel ausgeführt werden.
  - Ungenutzte, nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gründergestalterisch anzulegen.
  - Tiefgaragen sind zum Zwecke der Regenrückhaltung und Befpflanzung mit einer ausreichenden, mind. 50 cm starken Schicht geeigneten Bodens zu überdecken.
  - Die tragenden Konstruktionen der Dachflächen sind so auszubilden, dass die Errichtung von Sonnenenergieanlagen auch nachträglich möglich ist.

### 9. Bodenschutz

Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Grundstück Weserstraße 64, 66, 67 (Vegesack Flur 1, Flurstück Nr. 2/8) sind die Nutzungen zum Zwecke von Wohnen und Kinderspielen nur zulässig, wenn mittels geeigneter technischer Vorkehrungen (z. B. Bodenaustausch, Herstellung und Erhalt einer wasserundurchlässigen Versiegelung) dauerhaft sichergestellt wird, dass ein Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden ausgeschlossen ist und eine Verlagerung von umweltgefährdenden Stoffen in das Grundwasser verhindert wird.

### 10. Hochwasserschutz

Die Bauräume befinden sich teilweise im hochwassergefährdeten Gebiet. Der Bemessungswasserstand beträgt 7,05 m NNH. Die erforderliche Bestickhöhe beträgt 7,60 m NNH. Aufgrund des Klimaschlags ist in Zukunft eine Bestickhöhe von 8,35 m NNH erforderlich. Somit ist eine Wohnnutzung erst ab einer Geländehöhe von 8,35 m NNH zulässig. Weiterhin ist ein hochwasserangepasstes Bauen erforderlich, d. h. die Gebäude sind gegen eindringendes Wasser zu schützen und es ist ein Flucht- und Rettungsweg an das höherliegende Gelände auf einer Höhe von > 8,35 m NNH sicherzustellen.

### KENNZEICHNUNGEN

Der Planbereich befindet sich in einer historisch gewachsenen Situation, die sich als Gemengelage von gewerblich-industriellen Nutzungen und Wohngebieten im direkten Nebeneinander darstellt. Daher ist eine Vorbelastung um je +3 dB(A) bezogen auf die Immissionsrichtwerte des Abschnitts 6.1 der TA Lärm von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet vorhanden.

Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Das gekennzeichnete Grundstück Weserstraße 64, 66, 67 (Vegesack Flur 1, Flurstück 2/8) ist erheblich mit umweltrelevanten Schadstoffen verunreinigt.

Im nördlichen Bereich befinden sich bis in etwa 0,9 m Tiefe Auffüllungen aus schadstoffhaltigen Sanden. Es handelt sich hierbei vermutlich um Überreste des ehemaligen Wertbetriebes.

Auf dem Grundstück werden die Prüfwerte der BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) für Wohnen und Kinderspielflächen durch die Parameter Arsen (bis 130 mg/kg), Blei (bis 4600 mg/kg), Cadmium (bis 12 mg/kg), Nickel (bis 170 mg/kg) und BaP (Benzo(a)pyren, bis 8,1 mg/kg) überschritten.

Für den Parameter Blei wird zusätzlich der Prüfwert der BBodSchV für Industrie- und Gewerbegrundstücke überschritten.

Der Maßnahmenschwellenwert nach LAWA 1994 (Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden, Länderarbeitsgemeinschaft Wasser 1994) wird im Boden für den Parameter PAK (Polyzyklische Kohlenwasserstoffe, bis 129 mg/kg) überschritten.

Altablagerung Nr. A 1.521.0002 "Schulkenstraße"

Im westlichen Bereich des Grundstücks Weserstraße 64, 66, 67 (Vegesack Flur 1, Flurstück 2/8) befindet sich eine Altablagerung. Bis in einer Tiefe von 4,3 m sind Sande, vermischt mit Bauschutt, Betonbruch, Eisenstücken, Kohle und Schlacken abgelagert. Die Abfälle sind überwiegend mit einer wasserdichten Versiegelung aus Asphalt oder Beton abgedeckt. Die Ablagerung wird im Bodeninformationssystem der Stadtgemeinde Bremen unter der Nr. A 1.521.0002 "Schulkenstraße" geführt.

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Geschützte Kulturdenkmale

Die Objekte Weserstraße 65 sowie Weserstraße 69/ 70 stehen unter Denkmalschutz und werden in der beim Landesamt für Denkmalpflege fortlaufend geführten Denkmalliste geführt.

### Hinweise

In den Baugebieten sind die überbaubaren Flächen von der Schraffur ausgenommen.

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung sowie des Artenschutzrechtes bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt.

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zu rechnen. Bei Erdarbeiten ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

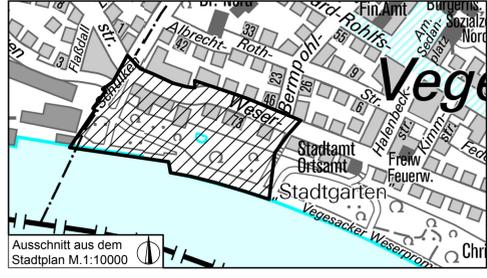
Aufgrund der Topographie im Geltungsbereich wird vor Bauausführung die Prüfung der Erforderlichkeit einer Grenzermittlung bzw. Grenzfeststellung empfohlen.

### FREIE HANSESTADT BREMEN

# BEBAUUNGSPLAN 1550

für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen  
- Weserstraße 64 - 73  
- Weser  
- Schulkenstraße  
- Stadtgartenzugang in Höhe Bermpholstraße

Bearbeitungsstand 25.02.2019



Bauamt Bremen-Nord  
Bremen, den .....

Amtsleiter

Dieser Plan hat im Bauamt Bremen - Nord gemäß §3 Abs.2 Baugesetzbuch vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Bauamt Bremen Nord  
im Auftrag

Dieser Plan hat im Ortsamt Vegesack vom ..... bis ..... ausgelegen.

Bauamt Bremen Nord  
im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung des Senats am .....

Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am .....

..... Senator/in

..... Direktorin bei der Bremischen Bürgerschaft

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

Bearbeitet: Donaubauer  
Gezeichnet: Hartlage 25.02.2019 (o. A. / TÖB)

Verfahren: Walzner