

Begründung zum

BEBAUUNGSPLAN 1550

für ein Gebiet in Bremen-Vegesack zwischen

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

(Bearbeitungsstand: 28.01.2020)

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 vorhandene 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 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

B1 Ziele der Planung

Anlass für die städtebauliche Ordnung des Gebiets ist die Öffnung baulicher 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 Schiffsbaus 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 sowie, untergeordnet, der gebietsverträglichen funktionalen Ergänzung des Mittelzentrums Vegesack als Dienstleistungs- und Naherholungsstandort 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 anteiliger 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.

B 2 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.

B 3 Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die Wohnungsbaukonzeption des Bremer Senats sieht vor, die Innenentwicklung zu unterstützen und brachgefallene oder untergenutzte Flächen nach Möglichkeit für eine Revitalisierung zu nutzen. Das Plangebiet ermöglicht die Sicherung vorhandener Bebauung und eine Nachnutzung, um die wohnwirtschaftliche Wiedernutzbarmachung von Flächen zu gewährleisten, die ihren ursprünglichen Nutzungszweck (Betriebsteile der ehemaligen Vulkan-Werft) verloren haben und keine gewerbliche Nachnutzung erwarten lassen. Daher soll der Bebauungsplan 1550 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung neu aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben. Die Planung dient im Sinne der Innenentwicklung der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der planerischen Sicherung und Erhaltung vorhandener Bebauung. Das Plangebiet ist dem Siedlungsbereich zuzuordnen.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist möglich, weil der Bebauungsplan eine überbaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 2 ha zulässt und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) Baugesetzbuch (BauGB) genannten Schutzgüter bestehen. Aufgrund der überbaubaren Grundfläche von unter 20.000 m² gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind demnach nicht zu kompensieren. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind gleichwohl zu betrachten und abzuwägen.

Die Planung begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz)

bzw. nach Landesgesetz erfordern und bereitet diese auch nicht vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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, wird im höher liegenden, östlichen Teil des Geltungsbereichs ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht der vorhergehenden Nutzung im Gebäudebestand. Das Objekt Weserstraße 65 wurde im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens als Wohnungsbau nach § 33 BauGB zwischenzeitlich genehmigt und bereits realisiert.

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.

Aufgrund der in den zurückliegenden Jahren nur schwer zu vermarktenden Gewerbe- und Büroflächen im historischen Vulkan-Verwaltungsgebäude und dem damit verbundenen Leerstand wird für das Eckgrundstück zwischen Stadtgarten und Schulkenstraße eines Urbanes Gebiet festgesetzt. Das Urbane Gebiet ermöglicht analog zum Mischgebiet neben wohnbaulicher und gewerblicher Nutzung auch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, und kann daher einen funktionalen Beitrag in der Unterstützung des Stadtgartens bzw. der Maritimen Meile als touristischem Anlaufpunkt leisten. Allerdings erfordert das Urbane Gebiet im Vergleich zum Mischgebiet keine gleichgewichtige Mischung der Hauptnutzungen, was die zukünftige Entwicklung dieses zentralen Standortes mit Entwicklungsgunst unterstützt.

Somit ist auf mindestens 10 % der zulässigen Gesamtgeschossfläche, konzentriert auf die für den umgebenden öffentlichen Raum relevanten Geschosse (Souterrain (Tiefgaragegeschoss), Erdgeschoss und 1. Obergeschoss) keine Wohnnutzung zulässig. Im Sinne der Gebietstypik soll damit eine gemischte Nutzung und funktionale Stützung der Schulkenstraße als auch des Stadtgartens / der Maritimen Meile möglich sein.

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 Vergnügungsstätten sowie Tankstellen im Urbanen Gebiet 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, beginnend mit dem Gewerbestandstück der ehem. Bremer Bootsbau Vegesack, vorrangig ergänzenden und verdichteten Wohnungsneubau zu realisieren.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind dabei insofern nicht beeinträchtigt, als 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. Voraussetzung für die erhöhte bauliche Nutzung der zwei westlichsten Grundstücke dient die vorhandene rückwärtige Grundstückerschließung über die Schulkenstraße, die in den

anderen Bereichen der Weserstraße aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der Parknutzung nicht gegeben ist.

Auch nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nach Abstimmung mit den Umweltbehörden aus der vorgesehenen Bebauungsstruktur nicht zu erwarten. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung beschreibt i. V. m. der Unterschreitung der zulässigen GRZ (0,25 statt 0,8) 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 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 dabei zulässige Höhenentwicklung von Gebäuden unterschreitet die nach § 2 Abs. 4 Nr. 1 der Bremischen Landesbauordnung definierten 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 urbanen Gebietes sowie eines allgemeinen Wohngebietes sind hinsichtlich der zu wahrenen Richt- und Orientierungswerte gemäß Lärmgutachten mit der bestehenden Immissionsvorbelastung aus gewerblicher Nutzung zu beiden Seiten der Weser vereinbar.

Die Abstimmung mit den zuständigen Gewerbeaufsichtsämtern Oldenburg und Bremen bestätigte für den Betrieb der Anlagen die Einhaltung des Standes der Lärmminderungstechnik. Die Vorbelastung durch die Schallabstrahlung aus den umgebenden Gewerbegebietslagen (1. Änderung des BP 1240 Vulkan sowie BImSch-Genehmigungen der Fa.

Lürssen in Lemwerder) ergibt laut gutachterlicher Bewertung (Schallgutachten der Fa. ted vom 27.01.2020) keine Überschreitung der nach TA Lärm sowie DIN 18005 beachtlichen Richtwerte bzw. Orientierungswerte sowohl für den Tages- wie auch den Nachtzeitraum im Urbanen Gebiet und Allgemeinen Wohngebiet.

Damit kann unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse und des Schutzanspruches der gewachsenen umgebenden Gewerbegebietslagen dem öffentlichen Belang der Entwicklung innerstädtischen und attraktiven Wohnraums gemäß § 13a (2) Nr. 3 BauGB Rechnung getragen werden. (siehe auch Umweltbericht, Nr. D 2.4, Auswirkungen durch Lärm).

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 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 anteilig neu einzuführenden Wohnnutzung ab Erdgeschossniveau, dient einer 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 Pflichtstellplätzen 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 genutzte Schulkenstraße wird entsprechend der baulich bestehenden Situation als Verkehrsfläche ausgewiesen und bleibt vorerst zur Deckung des Parkraumbedarfes erhalten. Diese Flächenausweisung sichert in Kombination mit straßenverkehrsrechtlichen Regelungen auch das gesicherte Wenden u.a. des Müllfahrzeugs. 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 1. Änderung des Bebauungsplanes 1240 eine plangemäße Erschließung über die Straße „Zur Westpier“ / „Am Werfttor“, verlängert durch gebietsinterne, bauleitplanerisch gesicherte Geh- und Fahrtrechte. Damit können und sollen perspektivisch wieder zu erwartende Gewerbeverkehre ggf. mit Ausnahme der bestehenden Gastronomie aus der Schulkenstraße herausgehalten werden, da letztere nach Aussage des Amtes für Straßen und Verkehr für Gewerbeverkehre im Regelbetrieb nicht geeignet ist und zudem eine Erschließung durch das vorhandene Deichschart über hochwassergefährdetes Gelände führt.

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. Spartenräger sind dabei zu beachten.

Innerhalb der Parkanlage befindet sich zudem eine touristische Radverkehrsroute, 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.

Im Rahmen nachfolgender öffentlich-rechtlicher Genehmigungen ist zu entscheiden, ob dem Konzept einer Ablöse notwendig werdender privater Kinderspielflächen mit dem Ziel der alternativen Aufwertung bestehender Angebote im benachbarten Stadtgarten gefolgt wird, um damit eine Erhöhung der soz. Kontrolle im öffentlichen Wohnumfeld zu erreichen.

C 5 Sonstige Festsetzungen

Höhenfestsetzungen / Geländemodellierung

Die Festsetzung der nach bauordnungsrechtlichen Maßstäben einzuhaltenden Hochhausgrenze folgt der planerischen Zielsetzung des Ausschlusses eines im vorliegenden 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. Diesem Umstand wird mit der Festsetzung der Höhenlage der Erdgeschosses Rechnung getragen.

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. Gleisstraße 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. 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 sowie als Reminiszenz 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 Stellplätze, 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.

Mit dem Ziel einer stadtbildverträglicheren und hygienischen Müllbevorratung sollen entsprechend der Leistungsfähigkeit der Bremer Stadtreinigung auch Unterflur-Sammelbehälter in Straßennähe zulässig sein.

Im Weiteren besteht im Sinne einer schrittweisen Mobilitätswende das Interesse an der Förderung des nichtmotorisierten Verkehrs. Auf Grundlage der gültigen Regelungen (Garagen- und Stellplatzverordnung) soll daher die Errichtung quantitativ und qualitativ zeitgemäßer Fahrradunterstände durch eine entsprechende Ausnahme auf im Übrigen nicht bebaubaren Grundstücksflächen möglich sein.

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 übrige

gen 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 Einfamilienhaus. 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 neugestaltete.

- Mehrfamilienhaus Weserstraße 69-70 (Werkswohnungen der Vulkanwerft)
Aufwendiger, harmonischer Etagenwohnhausbau 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 Auftrag 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 Fähre 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 Neubauten 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 m². 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 (BremNatSchG) 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 bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau 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 verlorenggehendem 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 m³ deutlich unter der nach Weser-HwGebV relevanten Schwelle von 25.000 m³ liegt.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan ersetzen allerdings 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. Jahrhun-

dert 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 m² bis 400 m² 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 Beimengungen 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 Bohrergergebnisse 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); GMBI. 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 Urbanen Gebieten | tags 63 dB(A), nachts 45 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 und ergänzt im März 2018, Februar 2019 und Januar 2020.

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 anteilige Ausweisung als Urbanes Gebiet (MU) bzw. 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 eine Bebauung innerhalb des zukünftigen Geltungsbereichs schon konkret vorliegen, wurde die Berechnung auf das am südlichste gelegene und exponierteste Gebäude sowie auf die das Objekt Weserstraße 65 als exponiertestem Bestandsbau bezogen.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass eine Erreichung oder gar Überschreitung der Immissionswerte der TA Lärm als auch der Orientierungswerte der DIN 18005 von 63 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts mit einem rechnerisch ermittelten Maximalwert von 57 dB(A) tags bzw. 42 dB(A) im Urbanen Gebiet auszuschließen ist.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes stellt das Objekt Weserstraße 65 ohne Verschattung durch die westlich geplanten Neubauten den nach Lage und Höhenentwicklung exponiertesten Bauraum dar. Auch hier zeigt die Berechnung der Lärmvorbelastung aus den relevanten Quellen eine Einhaltung sowohl der Immissionswerte der TA Lärm als auch der Orientierungswerte der DIN 18005 von nachts 40 dB(A) und tagsüber 55 dB(A) in allen Geschossen auf den lärmorientierten Fassaden.

Damit sind trotz immissionsschutzrechtlicher Vorbelastung des Gebietes keine schädlichen Umwelteinwirkungen bzw. erhebliche Belästigungen in den Baugebieten zu erwarten. Mit der vorgesehenen Ausweisung wird unter Wahrung sowohl gesunder Wohnverhältnisse als auch des Schutzanspruchs der gewachsenen umgebenden Gewerbegebietslagen dem öffentlichen Belang der Entwicklung innerstädtischen und attraktiven Wohnraums gemäß § 13a Abs.2 Nr. 3 BauGB Rechnung getragen werden.

Das Vorhaben Weserstraße 65 wurde 2011 auf Grundlage des § 33 BauGB planungsrechtlich genehmigt. Grundlage war der damalige Bebauungsplanentwurf mit der vorgesehenen Festsetzung eines Mischgebietes auf den Grundstücken Weserstraße 64/66/67 und 65. Insofern wird deutlich, dass die nunmehr vorgesehene und der ausgeübten Nutzung entsprechende Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht einem Planungsversäumnis der Vergangenheit geschuldet ist.

Aufgrund der wohnungsbaupolitischen Zielsetzungen der Stadt Bremen als wachsender Stadt mit der Lagegunst am Flussraum ist die Ausweisung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet in der nunmehr gefundenen, städtebaulichen Disposition folgerichtig.

Die Lage der beachtlichen Lärmquellen des Gewerbebestands außerhalb des Plangebietes sowie die lagebedingte Ausrichtung der Bauräume 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 der Senatorin f. Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbaud können entsprechend der schalltechnischen Berechnung 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, vorhandenen Naherholungsflächen des Stadtgartens sind zur Sicherung hinreichender Freibereichsqualitäten in den Obergeschossen gemäß textl. Festsetzung Nr. 7 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 ausreichend niedrige Innenraumpegel vorherrschen werden.

Aufgrund der Lage und Höhenentwicklung innerhalb des MU sind für den östlicheren Neubauraum ein niedrigerer Immissionspegel zu erwarten.

Die Festsetzung eines urbanen Gebietes löst die im Bebauungsplanverfahren ursprünglich verfolgte Zielsetzung eines Mischgebiets ab. Letzteres knüpfte an die historisch gemischte Nutzung des Grundstücks an.

Hinsichtlich der vom urbanen Gebiet potentiell ausgehenden Emissionen auf die umgebende Wohnbebauung ist festzuhalten, dass diese Bestandsbebauung Teil der vorbelasteten Gemengelage ist. Die ggf. auf Ebene der Genehmigung nachzuweisende Verträglichkeit sonstiger zulässiger Nutzungen innerhalb des MU ist insoweit auch auf das Verhältnis zum umgebenden Wohnbestand übertragbar.

Verkehrslärm

Im Rahmen der Bauleitplanung sind insbesondere zu beachten:

- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“
- Im Hinblick auf Verkehrslärmimmissionen die Verkehrslärmschutzverordnung (16. Bundesimmissionsschutzverordnung –BlmSchV- 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 voraussichtlich aus dem Plangebiet zu erwartende Verkehrszunahme und deren immissionschutzrechtliche Relevanz wurde in einer schalltechnischen Stellungnahme zur Verkehrslärmfernwirkung des Büros t+h Ingenieure, Bremen, vom 27.01.2020 auf Grundlage einer Verkehrszählung am Knotenpunkt Schulkenstraße / Lindenstraße bewertet.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (historisch bedingt geringere Fahrbahnbreiten mit erhöhtem Rücksichtnahmegebot, Tempo 30-Zone) sowie der Unterbindung von Durchgangsverkehr durch Sackgassenregelung in der Weserstraße und Schulkenstraße werden im Ergebnis eine Wiedernutzung der derzeit ungenutzten Grundstücke keine relevanten oder unzumutbaren verkehrlichen Mehrbelastungen aus und für das Plangebiet erwartet.

Eine Erhebung des ruhenden Verkehrs erfolgte durch das Bauamt Bremen Nord in KW 4 / 2020 (Parkraumerhebung Schulkenstraße). Die Auslastung variierte dabei tageszeit- und wochentags abhängig stark.

Die vorhandene Ausstattung mit (Besucher-)Stellplätzen im öffentlichen Verkehrsraum in einem Radius von 250 m erscheint danach auch hinsichtlich der Mehrbedarfe aus der planbedingten Erhöhung der Wohnnutzung im Plangebiet auskömmlich.

Der von der Planung in Abhängigkeit der Nutzungsmischung hervorgerufene Pflichtstellplatznachweis lässt sich prognostisch ebenfalls darstellen. 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 Vulkan-Kontorgebäudes 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 sind schalltechnische Gutachten von der Fa. ted, Bremerhaven, sowie der Fa. t+h Ingenieure, Bremen, erstellt worden. (s. Anlage zu dieser Begründung). 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, 28.01.2020
Bauamt Bremen-Nord

Donaubauer
(Amtsleiter)