Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

Freie Hansestadt Bremen

Fortschreibung Rahmenplanung Überseeinsel

Fachausschuss „Überseestadt, Wirtschaft und Arbeit“ des Beirates Walle

Ref. 62 – 06.06.2024

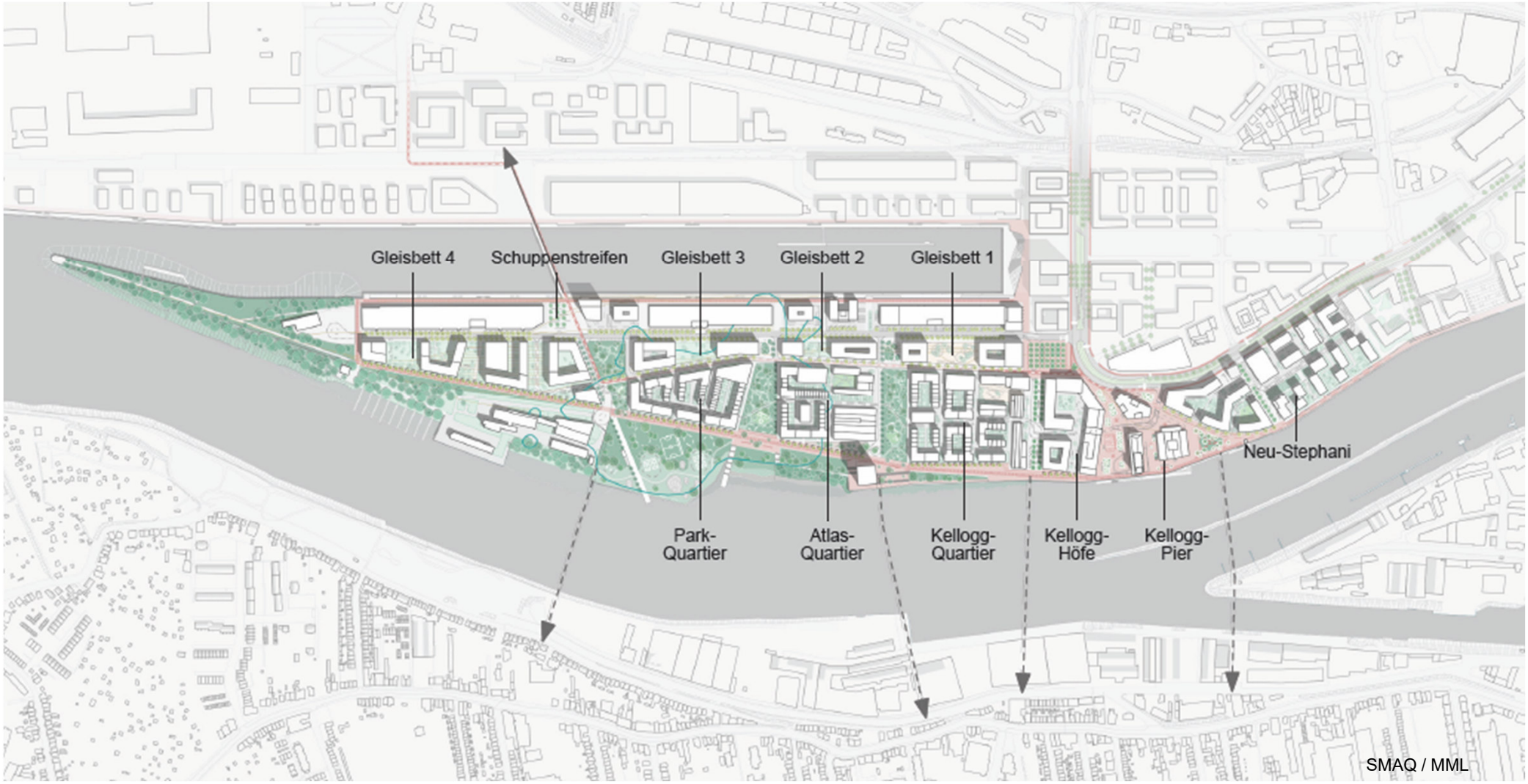
TOP 1 – Stand Rahmenplanung Überseeinsel

Fortschreibung Rahmenplanung Überseeinsel

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

Freie Hansestadt Bremen

Städtebauliche Rahmenplanung von 2018/19 (Beschlusslage 2019)



Fortschreibung Rahmenplanung Überseeinsel

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

Freie Hansestadt Bremen

Städtebauliche Rahmenplanung von 2018/19 (Beschlusslage 2019)

SMAQ / MML

Fortschreibung Rahmenplanung Überseeinsel

Städtebauliche Rahmenplanung von 2018/19 (Beschlusslage 2019)

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung
Freie Hansestadt Bremen

In Phase 1 wird der Verkehrsknoten Hansatorplatz umgebaut. Danach umfasst jede Entwicklungsphase den Bau einer individuellen Verkehrserschließung innerhalb der neuen Quartiere und des Gleisbetts. Schwerlastverkehr wird über die Hoerneckestraße geführt. Nach dem Bau des westlichen Teils der Hoerneckestraße in Phase 6 wird die Straße der Stadt übergeben.

Phase 0

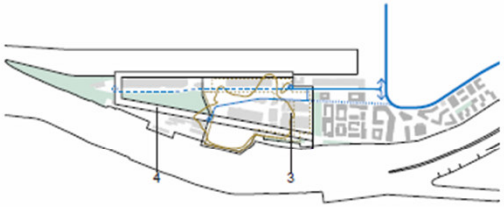
Zufahrt zu Silo und Reishalle über bestehenden Zugang von der Stephanikirchenweide.

Phase 1

Umbau Knotenpunkt. Sowohl die Hoerneckestraße als auch die Stephanikirchenweide müssen wegen des Umbaus des Knotenpunktes in dieser Phase für den Schwerlastverkehr temporär befahrbar sein. Bau von Straßen für den Individualverkehr im Neu-Stephani-Quartier sowie der Zufahrt zu Silo und der ehemaligen Reishalle.

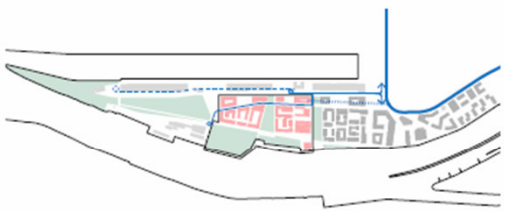
Phase 2

Bau der Straßen für den Individualverkehr am Gleisbett 1 mit Schulcampus, den Kellogg-Höfen und dem Kellogg-Quartier. Optionale Umfahrung des Knotenpunkts Hansatorplatz erfolgt durch die Kellogg-Höfe und Gebäude 25.



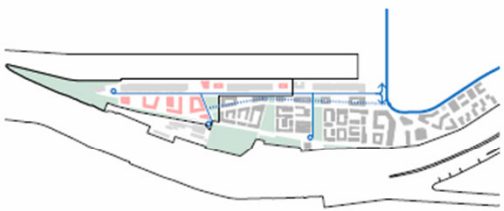
Phase 3 und 4

Während der Altlastensanierung, des Baus der Promenade und der Hochwasserschutzlinie, erfolgt die Erschließung des Gewerbes an der Weser über die Hoerneckestraße und die Stephanikirchenweide.



Phase 5

Erschließung des Gewerbes an der Weser über die Hoerneckestraße und die Stephanikirchenweide.



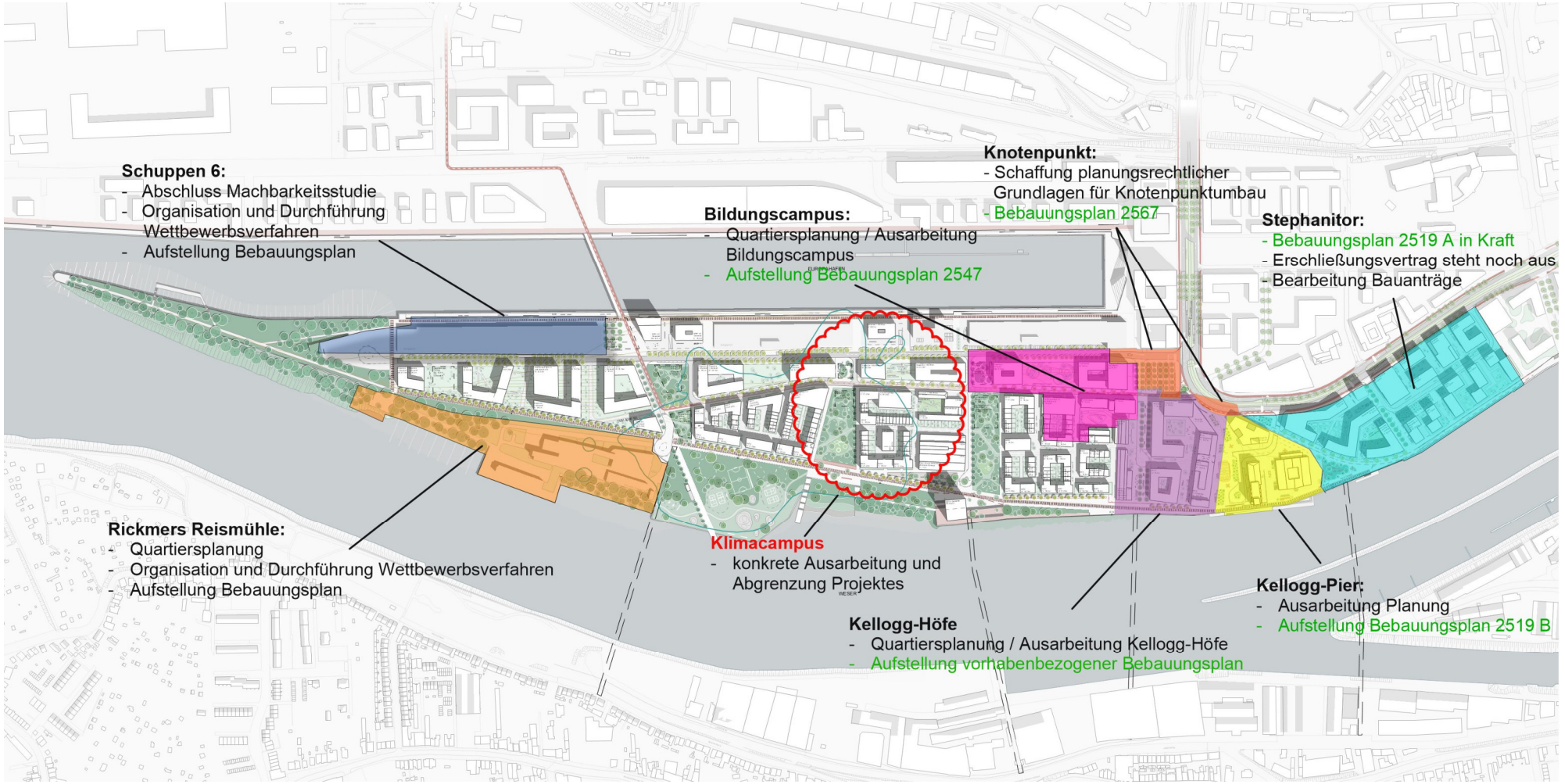
Phase 6

Herstellung der Hoerneckestraße als öffentliche Straße. Erschließung des Gewerbes an der Weser durch die fugenbegleitenden Straßen. Herstellung der Stephanikirchenweide als Ausweichmöglichkeit bei Nichtbefahrbarkeit der Hoerneckestraße.

Fortschreibung Rahmenplanung Überseeinsel

Laufende und aktuelle Projekte

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung
Freie Hansestadt Bremen

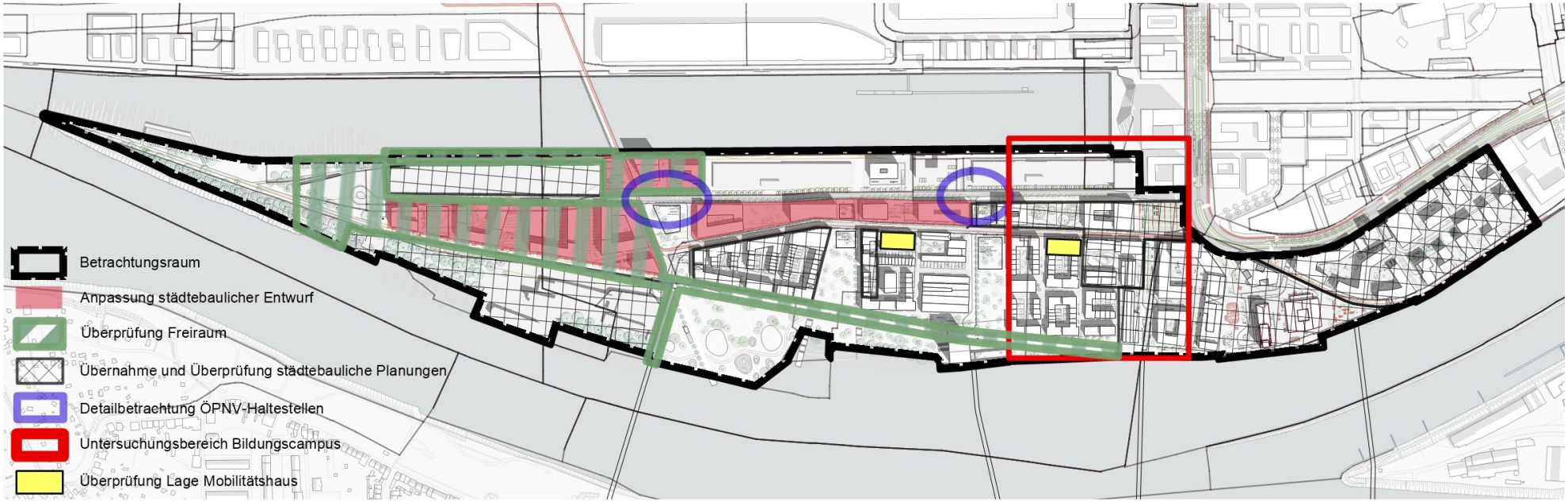


Fortschreibung Rahmenplanung Überseeinsel

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

Freie Hansestadt Bremen

Notwendigkeit der Fortschreibung



Weiterentwicklungen und veränderte Rahmenbedingungen machen Fortschreibung Rahmenplanung notwendig:

- Geänderte Projektentwicklungen, insbesondere Stephanitor, Kellogg Höfe, Rickmers Reismühle und Schuppen 6
- Neue (rechtliche) Rahmenbedingungen: u.a. geänderte Bestickhöhen im Hochwasserschutz, Mobilitätsbauortsgesetz, Bremer Standard
- Detailliertere Anforderungen der Infrastrukturplanung

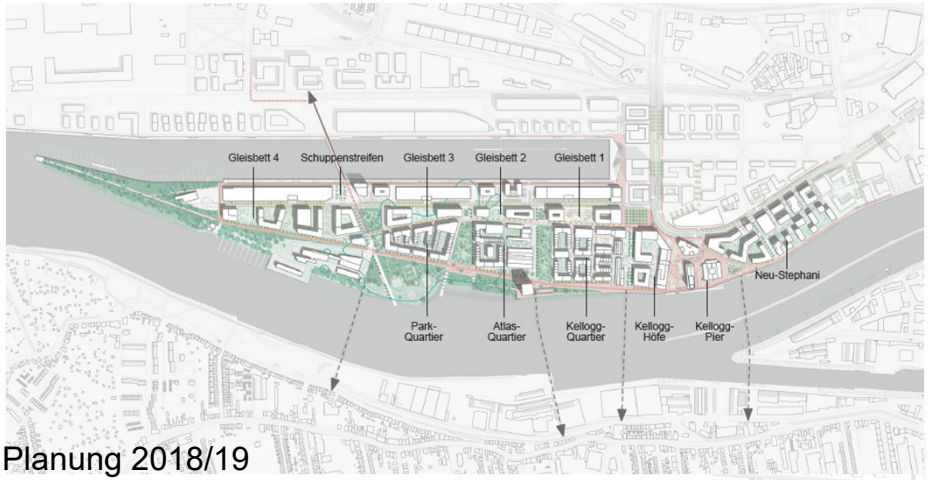
Erschließungsplanung wird parallel zur Rahmenplanung erarbeitet

Fortschreibung Rahmenplanung Überseeinsel

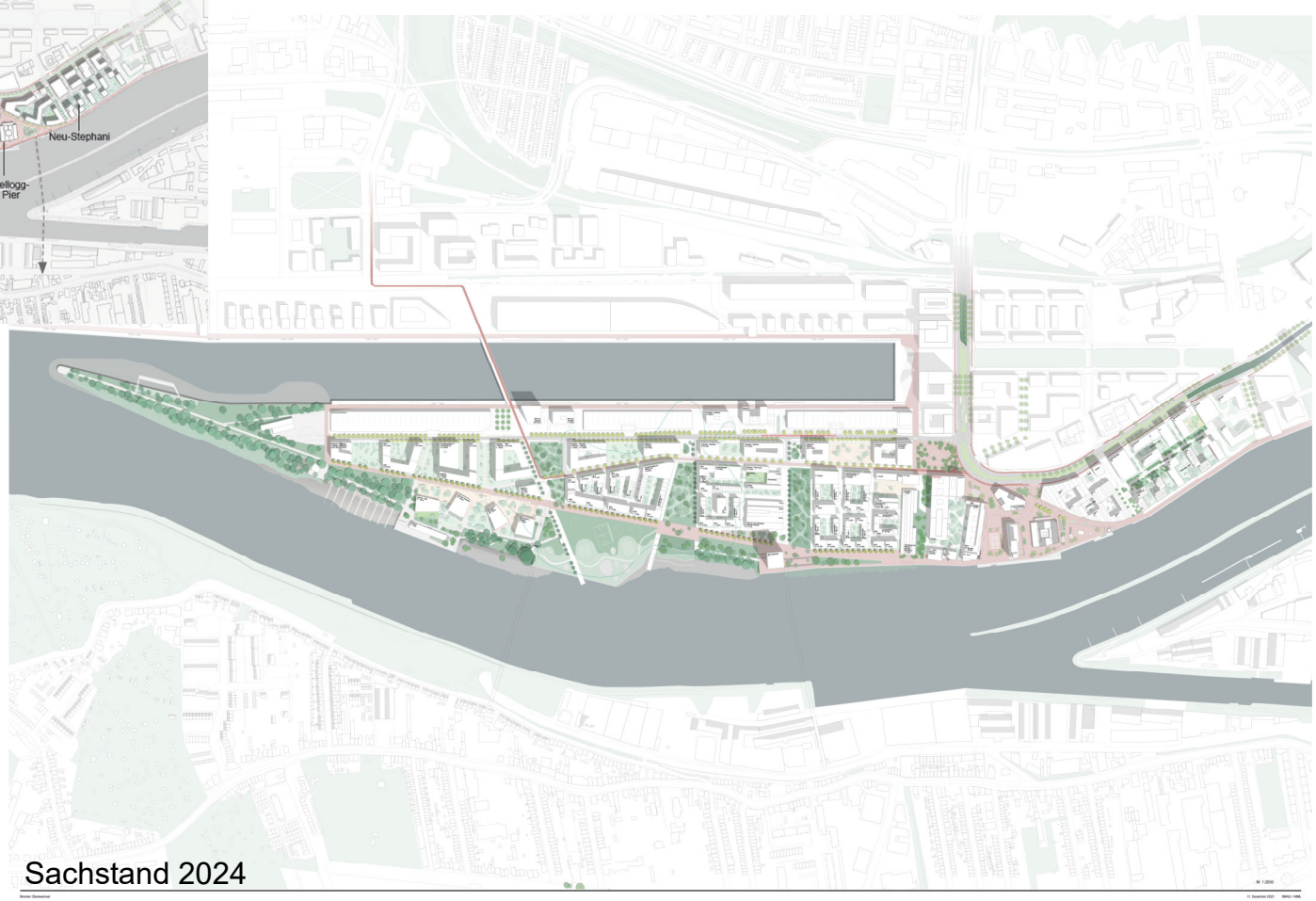
Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

Freie Hansestadt Bremen

Notwendigkeit der Fortschreibung



Planung 2018/19



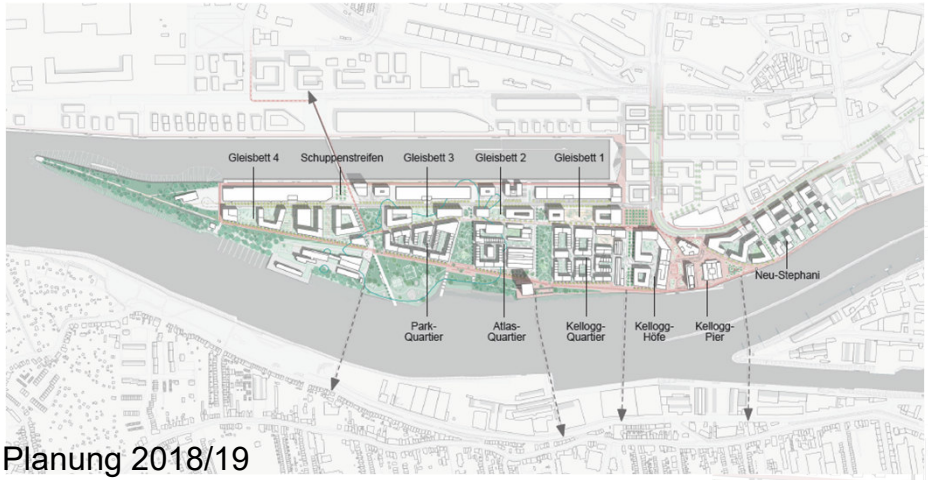
Sachstand 2024

Fortschreibung Rahmenplanung Überseeinsel

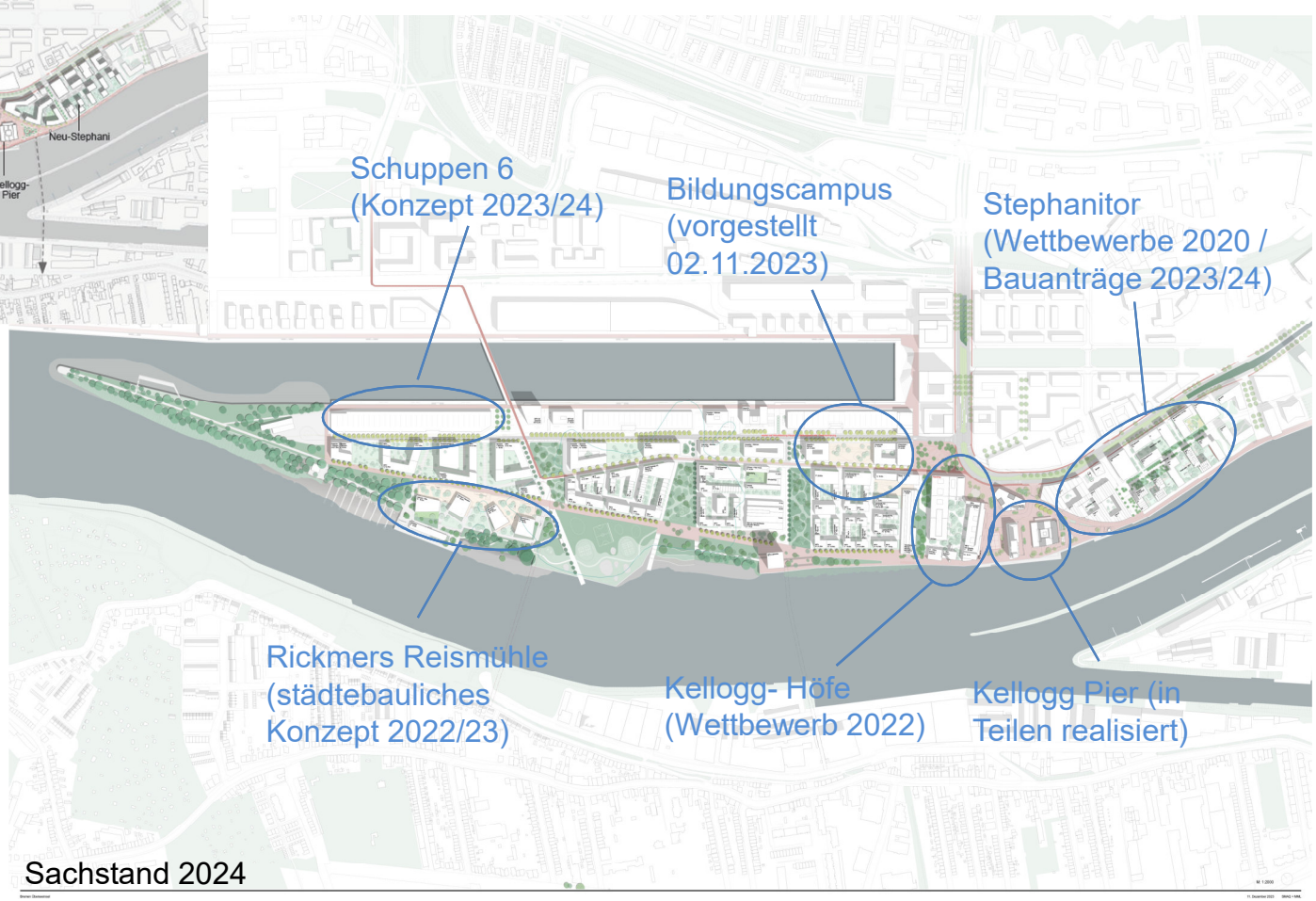
Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

Freie Hansestadt Bremen

Notwendigkeit der Fortschreibung



Planung 2018/19



Sachstand 2024

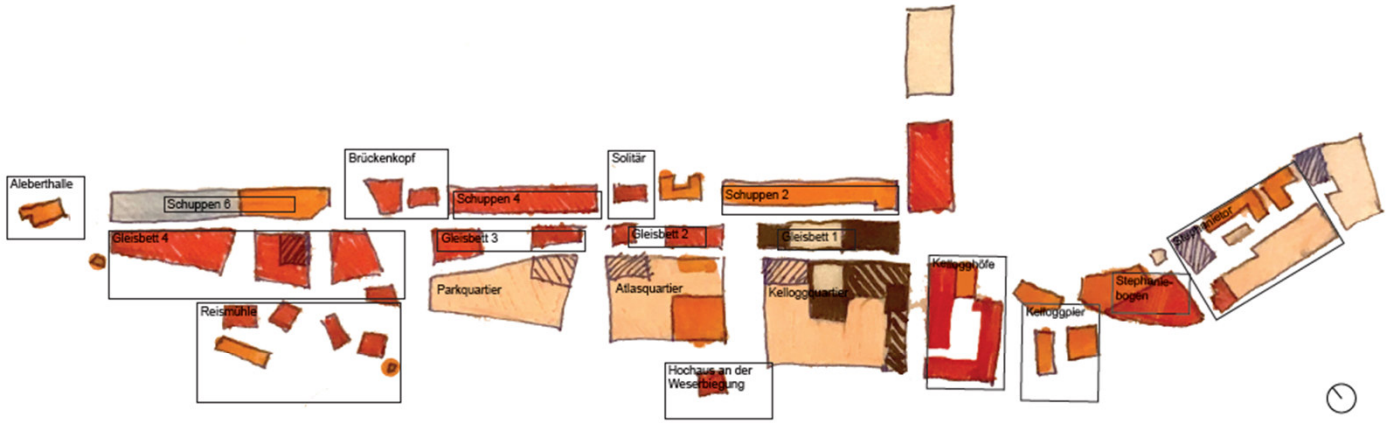
Fortschreibung Rahmenplanung Überseeinsel

Aktualisierte Nutzungen

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

Freie Hansestadt Bremen

Änderung gegenüber Rahmenplan 2019: Schuppen 6 - Produzierendes Gewerbe; Reismühle - Wohnnutzung, gewerblich unterlegt.
Veränderte Erschließungsanforderungen und Schallemmisionen, insbesondere im Bereich Gleisbett 4



Stand Rahmenplan 2019
Umgriff Überseeinsel gesamt:
Nutzungsmischung Mischgebiet

Wohneinheiten 2.460
Einwohner:innen 4.208
Arbeitsplätze 3.677
Wohnen 55%
Nicht-Wohnen 45%
Produktives Gewerbe: nicht beziffert

Wohnen
Wohnen und Gewerbe sowie weitere Nicht-Wohnnutzungen (z.B. Kita)
Gewerbe
Emittierendes Gewerbe
Campus
Quartiersgarage, tlw. kombiniert mit gewerblicher und/oder Wohnnutzung

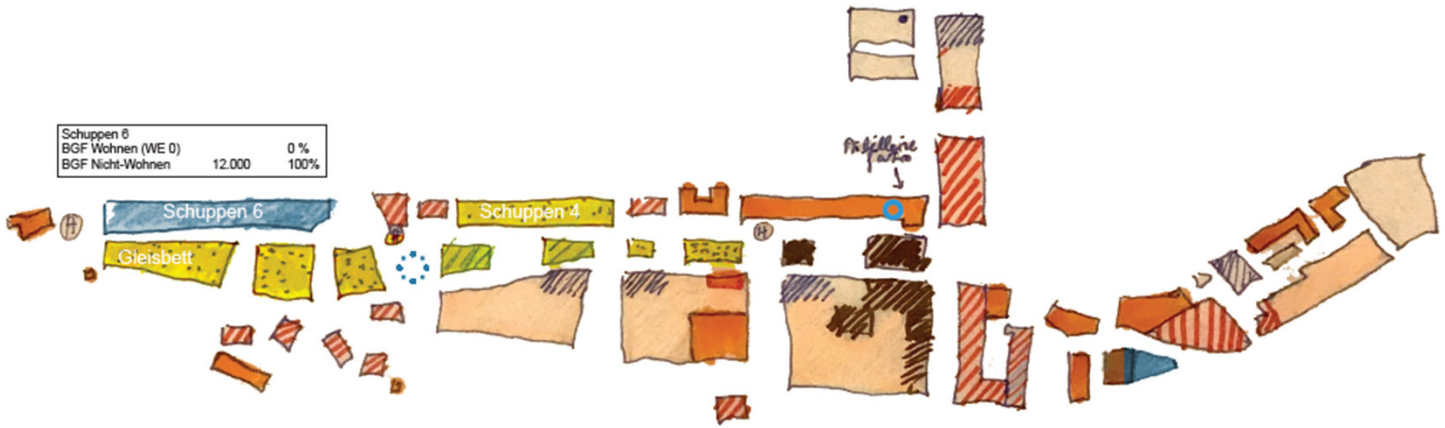
SMAQ / MML

Fortschreibung Rahmenplanung Überseeinsel

Neue Orte der produktiven Stadt

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

Freie Hansestadt Bremen



Schuppen 6		
BGF Wohnen (WE 0)		0 %
BGF Nicht-Wohnen	12.000	100%

Rahmenplan Stand 2019		
Gleisbett 4		
BGF Wohnen (WE 273)	27.280	52%
BGF Nicht-Wohnen	25.283	48%
Gleisbett 3		
BGF Wohnen (WE 168)	16.767	82%
BGF Nicht-Wohnen	3.704	18%
Gleisbett 2		
BGF Wohnen (WE40)	3.955	62%
BGF Nicht-Wohnen	2.420	38%
Gleisbett 2-4 gemittelt		
BGF Wohnen	48.002	60%
BGF Nicht-Wohnen	31.407	40%

Reismühle		
BGF Wohnen (WE 450)	28.119	81%
BGF Nicht-Wohnen	6.796	19%

Parkquartier		
BGF Wohnen (WE 186)	28.587	73%
BGF Nicht-Wohnen	5.530	14%

Hochhaus am Weserbogen		
BGF Wohnen (WE 160)	16.200	90%
BGF Nicht-Wohnen	1.800	10%

Kellogg-Höfe		
BGF Wohnen (WE 240)	7.647	62%
BGF Nicht-Wohnen	16.592	38%

Nutzungsmischung
ohne Wohnen
Nicht-Wohnen 100%,
PG 70%

Neue Orte der PS
Nicht-Wohnen 50%
PG 30%
Wohnen 50%
Vertikale Mischung

Nicht-Wohnen
Einzelhandel
Büros
Kultur /Freizeit
Medizin
Gastonomie

Wohnen
mit Nicht-Wohnen
unterlegt
Wohnen 80% max
Nicht-Wohnen 20% min

Campus

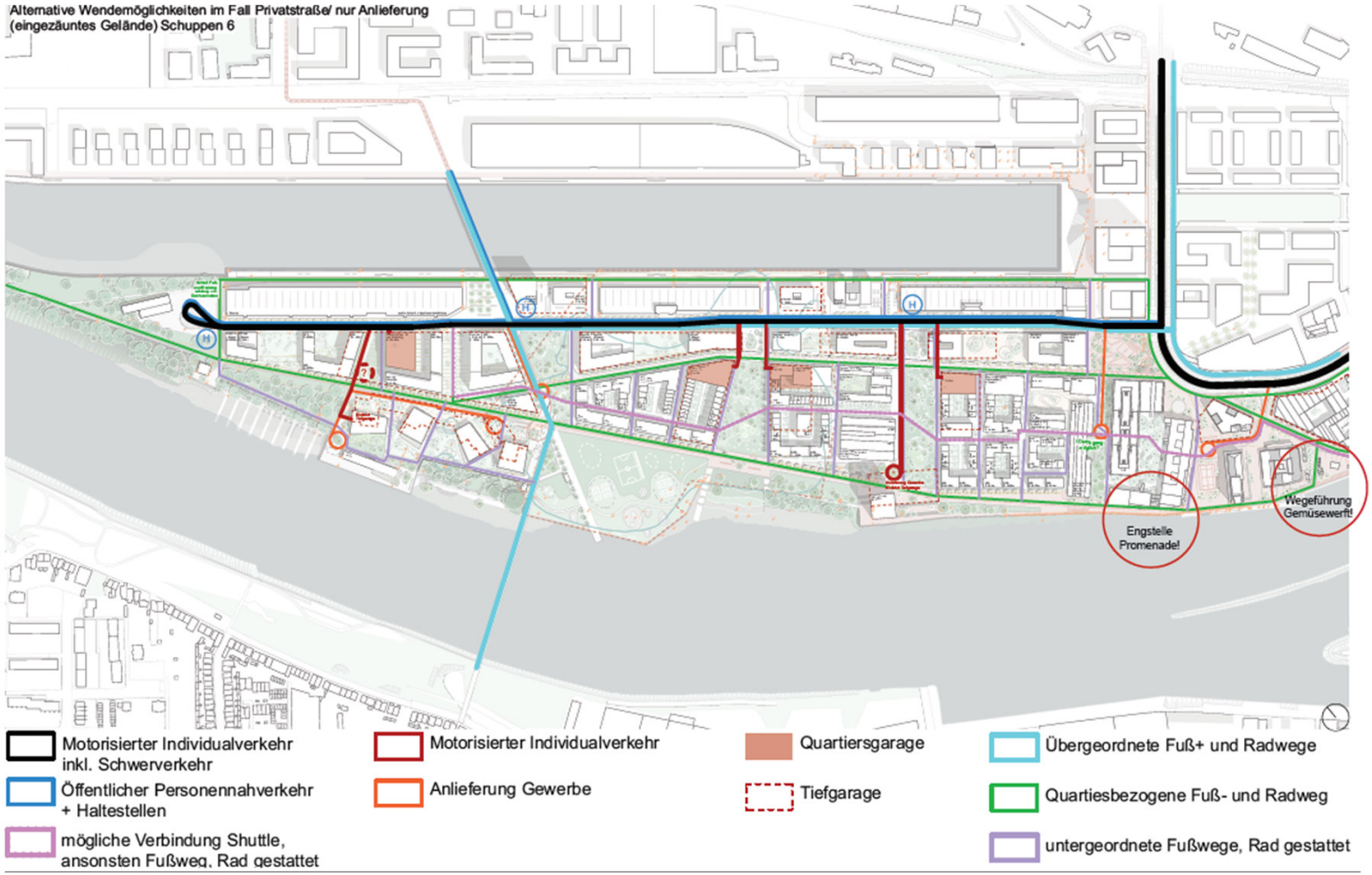
Wohnen,
teilweise mit
Nicht-Wohnen
unterlegt

SMAQ / MML

Fortschreibung Rahmenplanung Überseeinsel

Erschließung (Diskussionsstand)

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung
Freie Hansestadt Bremen



SMAQ / MML

Fortschreibung Rahmenplanung Überseeinsel

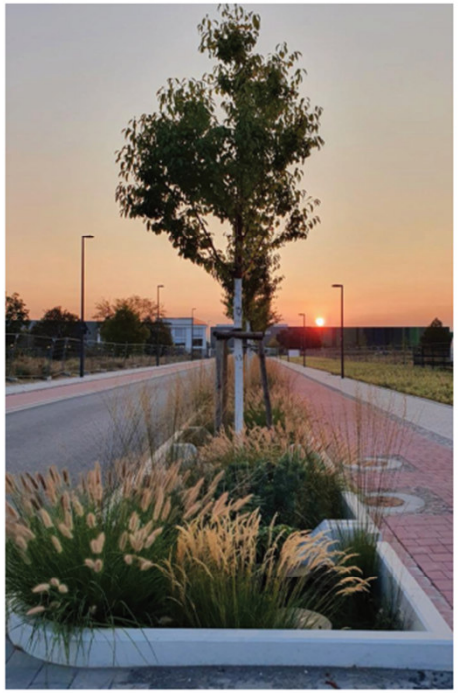
Erschließung – Einbindung grün-blaue Infrastruktur

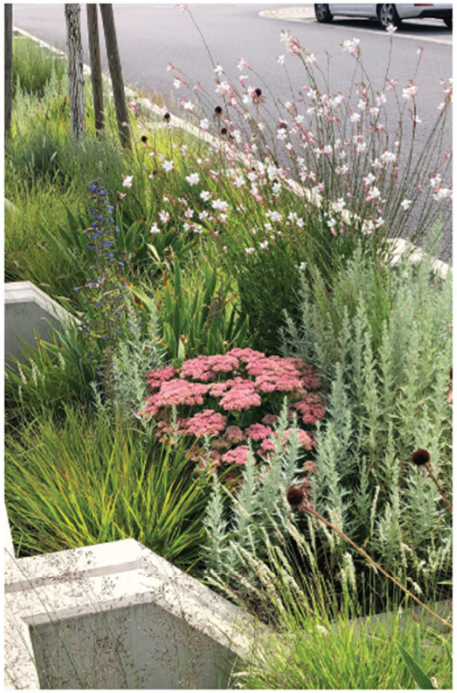
Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

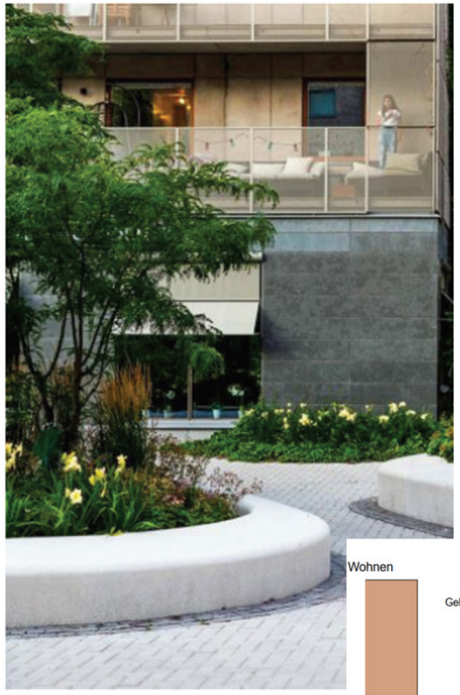
Freie Hansestadt Bremen

Grundsätze des Entwässerungskonzeptes

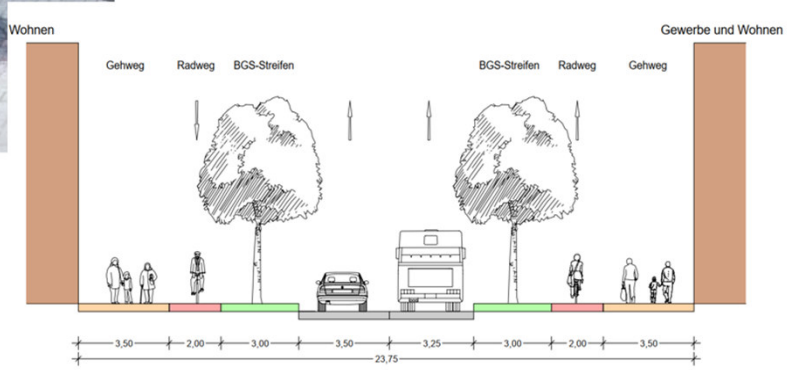
Referenzen Versickerung und Verdunstung Straßenraum + Plätze







Straßenbegleitendes Tiefbeet (Taylor Park)



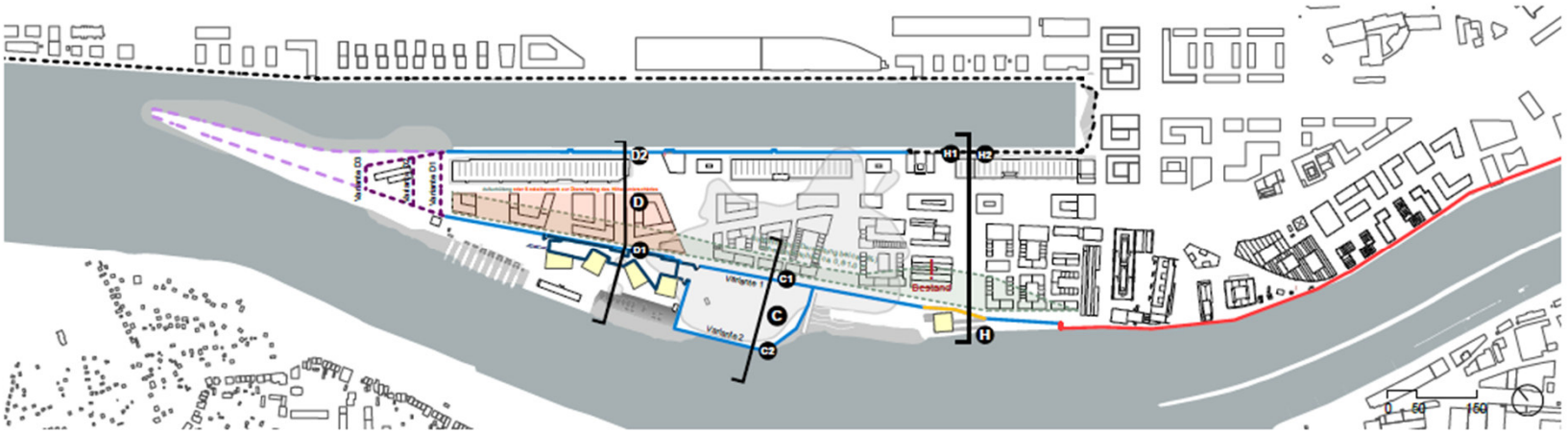
Beispielquerschnitt, nicht verortet

Fortschreibung Rahmenplanung Überseeinsel

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung
Freie Hansestadt Bremen

Hochwasserschutz

Variante A +8.60m ü. NHN mit möglicher Erhöhung



Bestickhöhe 1: +8.10m ü. NHN,
bestehende HWS-Linie
(+8.85m ü. NHN, mögliche Erhöhung)

soll allerdings vorraussichtlich auf Vorgaben Bestickhöhe 2 erhöht werden: +8.60m ü. NHN (+9.60m ü. NHN inkl. Klimavorsorgemaß)

Bestickhöhe 2: +8.60m ü. NHN,
neue HWS-Linie
(+9.60m ü. NHN inkl. Klimavorsorgemaß)

Bestickhöhe 3: +9,60m ü. NHN
private HWS-Linie

Bestickhöhe 4: +8.00m ü. NHN,
bestehende HWS-Linie
(+8.75m ü. NHN inkl. Klimavorsorgemaß)

soll allerdings vorraussichtlich auf Vorgaben Bestickhöhe 2 erhöht werden: 8.60m ü. NHN,
(+9.60m ü. NHN inkl. Klimavorsorgemaß)

Bestickhöhe 5: +8.80m ü. NHN,
neue HWS-Linie durch einen Deich
(+9.80m ü. NHN inkl. Klimavorsorgemaß)

Bestickhöhe 6: +9.60m ü. NHN
neue HWS-Linie (da spätere Erhöhung nicht möglich)

Aufschüttung Molenspitze,
sofern Erhalt möglich

Objektschutz

Altlasten

Notwendige Aufschüttung

Vorschlag OMP/NPS Sockelbau

Schnittlinien

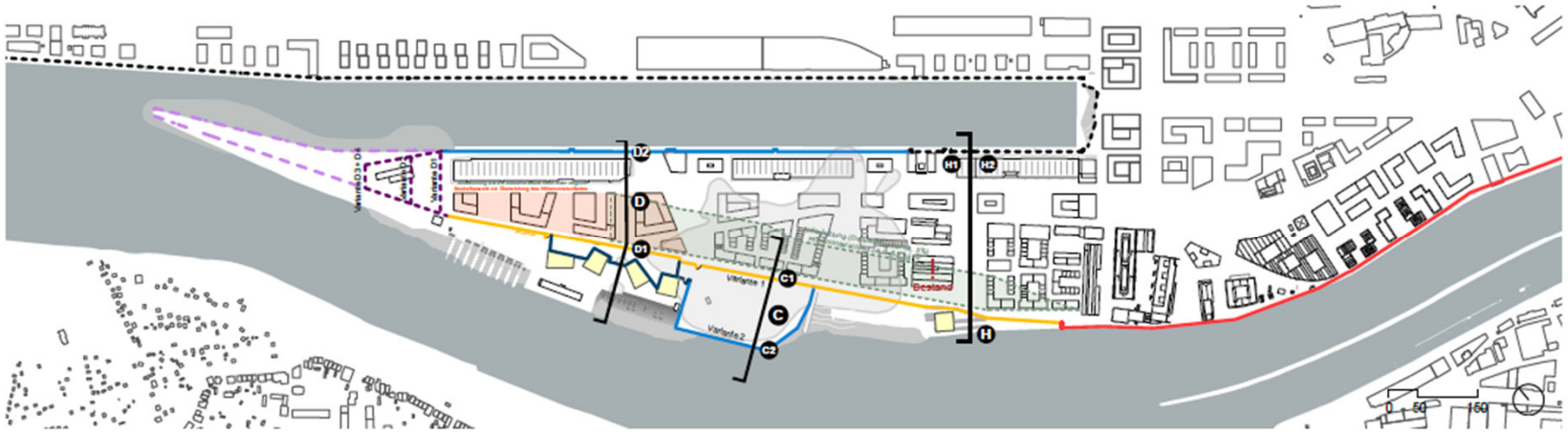
SMAQ / MML

Fortschreibung Rahmenplanung Überseeinsel

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung
Freie Hansestadt Bremen

Hochwasserschutz

Variante B +9,60m ü. NHN



Bestickhöhe 1: +8.10m ü. NHN, bestehende HWS-Linie (+8.85m ü. NHN, Mögliche Erhöhung)

soll allerdings vorraussichtlich auf Vorgaben Bestickhöhe 2 erhöht werden: +8.60m ü. NHN (+9.60m ü. NHN inkl. Klimavorsorgemaß)

Bestickhöhe 2: +8.60m ü. NHN, neue HWS-Linie (+9.60m ü. NHN inkl. Klimavorsorgemaß)

Bestickhöhe 3: +9,60m ü. NHN private HWS-Linie

Bestickhöhe 4: +8.00m ü. NHN, bestehende HWS-Linie (+8.75m ü. NHN inkl. Klimavorsorgemaß)

soll allerdings vorraussichtlich auf Vorgaben Bestickhöhe 2 erhöht werden: 8.60m ü. NHN, (+9.60m ü. NHN inkl. Klimavorsorgemaß)

Bestickhöhe 5: +8.80m ü. NHN, neue HWS-Linie durch einen Deich (+9.80m ü. NHN inkl. Klimavorsorgemaß)

Bestickhöhe 6: +9.60m ü. NHN neue HWS-Linie

Aufschüttung Molenspitze, sofern Erhalt möglich

Objektschutz

Altlasten

Notwendige Aufschüttung

Vorschlag OMP/NPS Sockelbau

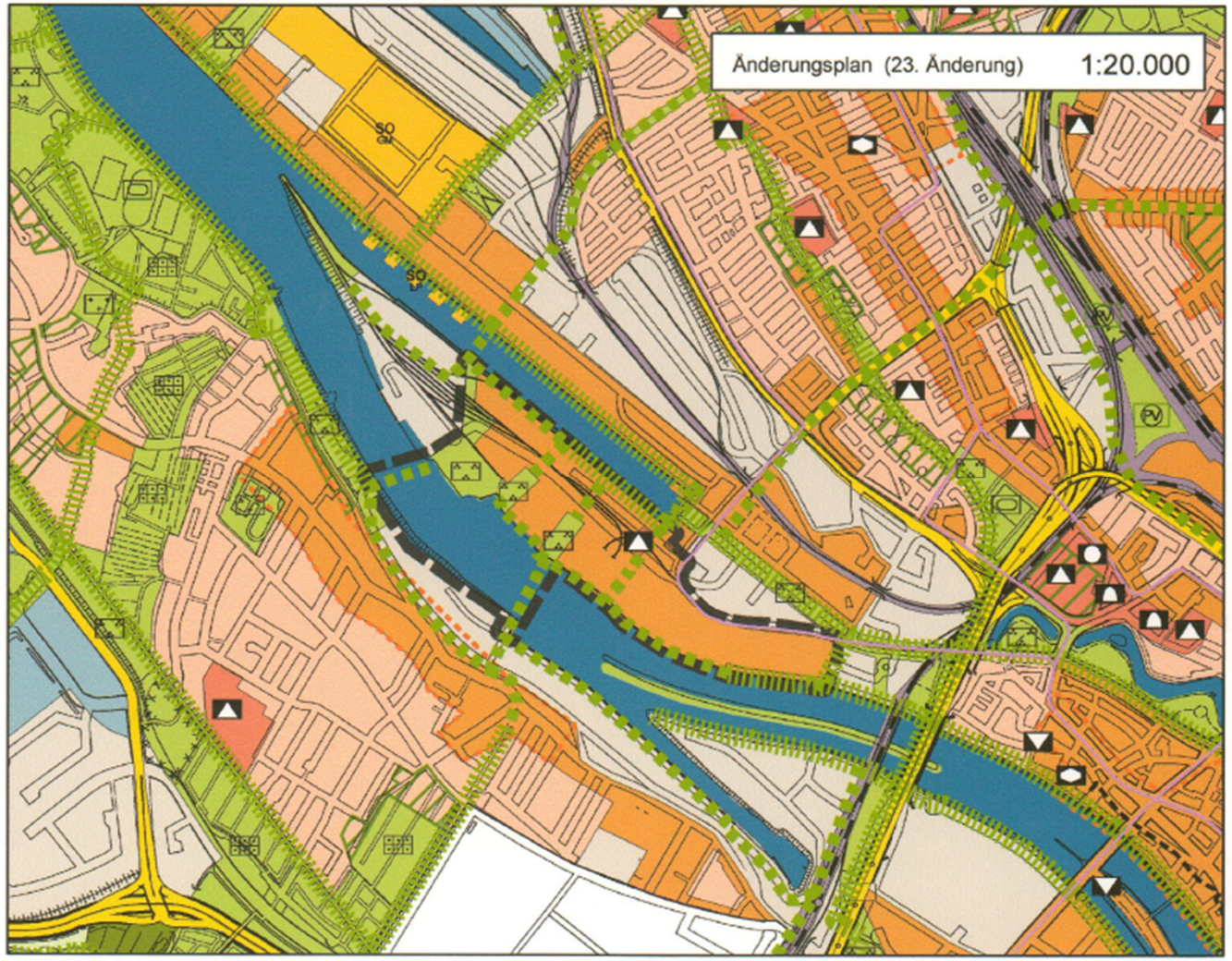
Schnittlinien

SMAQ / MML

Fortschreibung Rahmenplanung Überseeinsel

Stand der Bauleitplanung (FNP, Rechtskraft 2022)

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung
Freie Hansestadt Bremen



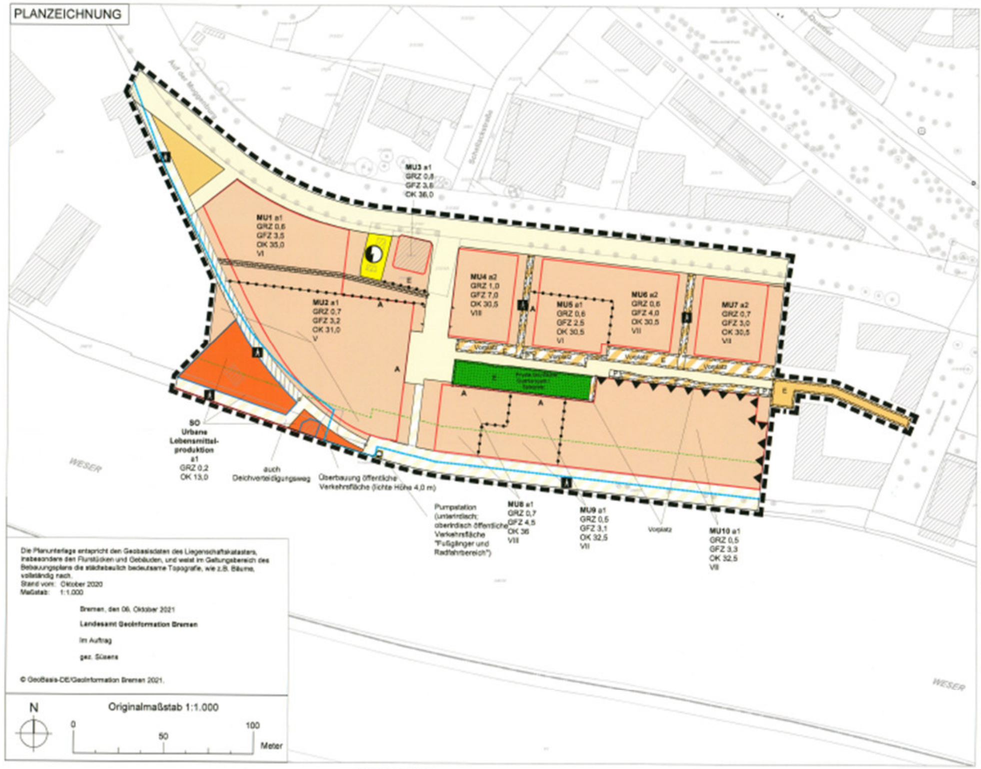
Fortschreibung Rahmenplanung Überseeinsel

Stand der Bauleitplanung / B-Plan 2519 A (Rechtskraft 2022)

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung

Freie Hansestadt Bremen

PLANZEICHNUNG



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- MU – Urbanes Gebiet
- SO – Sondergebiet mit Zweckbestimmung

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRZ 0,8 – Grundflächenzahl
- GFZ 3,0 – Geschossflächenzahl
- OK 30,5 – Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)
- V – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- a – abweichende Bauweise (s. textliche Festsetzungen Nr. 9 und 10)
- Baulinie
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Private Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußgänger- und Radfahrbereich, in einem 5 m breiten Streifen landseitig der Hochwasserschutzlinie und gemäß der textlich bestimmten besonderen Zweckbestimmung auch Deichverteidigungsweg
- P – Parkplatz
- Vorplatz – textlich bestimmte Zweckbestimmung
- Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, die durch eine Tiefgarage unterbaut werden dürfen (s. textliche Festsetzung Nr. 18)
- Ga – Ein- und Ausfahrtbereich für Hoch- und Tiefgaragen (s. textliche Festsetzung Nr. 17)

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- Elektrizität
- Pumpstation Löschwasserversorgung

GRÜNFLÄCHEN

- Private Grünfläche mit textlich bestimmter Zweckbestimmung

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Mit der Allgemeinheit dienenden Geh- und Radfahrrechten sowie den Ver- und Entsorgungsträgern dienenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtgemeinde zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedliche Art und unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Kennzeichnung von Bereichen, in denen mit Gewerbelärmimmissionen gem. der textlichen Festsetzung Nr. 22.5 zu rechnen ist

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplans treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
2. In den Urbanen Gebieten MU1, MU2 und MU8 sind Einzelhandelsbetriebe nur mit einer Verkaufsfläche bis zu 200 m² zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von über 200 m² bis zu 400 m² können in den Urbanen Gebieten MU1, MU2 und MU8 ausnahmsweise zugelassen werden. In den Urbanen Gebieten MU3, MU4, MU5, MU6, MU7, MU9 und MU10 sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Zur Verkaufsfläche zählen alle innerhalb des Gebäudes zum Zweck des Verkaufs dem Kunden zugänglichen oder der Warenpräsentation dienenden Flächen sowie die Kassenzone inklusive Ein- und Ausgangsbereich.
3. In den Urbanen Gebieten sind Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig.
4. In den Urbanen Gebieten MU1, MU3, MU4, MU6 und MU7 sind Wohnnutzungen unzulässig. In dem Urbanen Gebiet MU8 sind Wohnungen auf mindestens der Hälfte der Grundfläche des Erdgeschosses unzulässig. In dem Urbanen Gebiet MU2 können entlang der südwestlichen Baulinie Wohnungen im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn in der betreffenden Nutzungseinheit auch eine gewerbliche Nutzung erfolgt.
5. Das Sondergebiet mit der Bezeichnung "Urbane Lebensmittelproduktion" dient vorwiegend der Unterbringung von Nutzungsarten wie Anlagen, Betriebe und Einrichtungen, die der urbanen Produktion von Lebensmitteln zugeordnet werden.

5.1 Zulässig innerhalb dieser Zweckbestimmung nach Ziffer 5 sind:
- Anlagen, Betriebe und Einrichtungen zum Anbau von Obst, Gemüse, Kräutern und anderen Kulturpflanzen der Lebensmittelproduktion sowie untergeordnet zum Anbau von Kulturpflanzen für die Gartengestaltung wie z.B. Blumen, Sträucher und Bäume;
- die dem Zweck des Sondergebietes dienenden baulichen Anlagen und Nebenanlagen;
- Schank- und Speisewirtschaften sowie
- Tiefgaragen, auch für andere Nutzungszwecke.

5.2 In dem Sondergebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) zugunsten der Herstellung von befestigten Freiflächen sowie von Tiefgaragen mit ihren jeweiligen Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.

6. In den Urbanen Gebieten MU1, MU2, MU5, MU6 und MU7 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl zugunsten der Herstellung von Tiefgaragen mit ihren jeweiligen Zufahrten, zugunsten der Herstellung von befestigten Wege- und Freiflächen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 im MU1, MU2 und MU5 und bis zu einer GRZ von 0,85 im MU6 und MU7 zulässig. In den Urbanen Gebieten MU8, MU9 und MU10 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl zugunsten der Herstellung von Kellergeschossen, zugunsten der Herstellung von befestigten Wege- und Freiflächen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 im MU9 und MU10 und bis zu einer GRZ von 0,8 im MU8 zulässig.
7. In den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 kann eine Überschreitung der festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen und ein Zurück- oder Hervortreten von der festgesetzten Baulinien ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dieses Zurück- oder Hervortreten von den Baulinien maximal 30 cm beträgt und zur Erreichung von Gebäudeenergiestandards, die über die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes hinausgehen, erforderlich ist.
8. Abweichungen von den Baulinien

8.1 Ein Hervortreten von den festgesetzten Baulinien um jeweils bis zu 2,5 m ist zugunsten der Herstellung von Dachüberständen zulässig.

8.2 Ein Zurücktreten von den festgesetzten Baulinien um bis zu 5 m auf einer Länge von bis zu 25 m ist zugunsten der Herstellung von Eingängen und Eingangsüberdachungen je Eingang zulässig.

8.3 Ein Zurücktreten von der südlichen Baulinie um bis zu 3 m ist in den Urbanen Gebieten MU8, MU9 und MU10 zugunsten der Herstellung von Terrassen in den Erdgeschossen zulässig.

8.4 Ein Zurücktreten von den festgesetzten Baulinien um bis zu 3,0 m ist zugunsten der Herstellung von Loggien zulässig.

8.5 In den Urbanen Gebieten MU4, MU6 und MU7 ist für die Herstellung temporärer Schallschutzeinrichtungen entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 22.8 eine Abweichung von den festgesetzten Baulinien zulässig.

9. In der abweichenden Bauweise mit der Bezeichnung a1 gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass
   - auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig sind und
   - eine Grenzbebauung gestattet werden kann, ohne dass vom Nachbargrundstück her angebaut werden muss.
10. In der abweichenden Bauweise mit der Bezeichnung a2 gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass
    - ausschließlich Gebäude oder Hausgruppen mit einer Länge von innerhalb des MU4 mindestens 33 m, innerhalb des MU6 mindestens 75 m sowie innerhalb des MU7 mindestens 35 m jeweils entlang der nördlichen Baulinie zulässig sind und
    - eine Grenzbebauung gestattet werden kann, ohne dass vom Nachbargrundstück her angebaut werden muss.
11. In den Urbanen Gebieten MU1, MU3, MU4, MU6 und MU7 beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,2 H. In den Urbanen Gebieten MU8, MU9 und MU10 beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,35 H. In dem Urbanen Gebiet MU2 beträgt die Tiefe der Abstandsflächen entlang der nördlichen und der südlichen Baulinie 0,3 H.
12. Der jeweilige Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist Normalhöhennull (NHN).
13. In dem Urbanen Gebiet MU3 kann eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen von 36 m über NHN durch Gebäude und Gebäudeteile auf bis zu 43 m über NHN und eine Überschreitung der festgesetzten GFZ auf eine GFZ von 5,1 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies stadträumlich verträglich ist.
14. Eine Überschreitung der Höhen baulicher Anlagen durch technische Aufbauten, Treppenausstiege, Anlagen zur Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien um bis zu 1,0 m ist zulässig. Die Aufbauten und Anlagen müssen, sofern sie die Höhe einer Attika des jeweiligen Gebäudekörpers überschreiten, einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses einhalten. Technische Aufbauten, mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, sowie Treppenausstiege sind einzuhausen, sofern sie die Höhe einer Attika des jeweiligen Gebäudekörpers überschreiten. Bei Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) kann der Abstand zur Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses auf 0 m reduziert werden.
15. Entlang der Urbanen Gebiete MU8, MU9 und MU10 ist eine Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fußgänger- und Radfahrbereich" sowie der privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Fußgänger- und Radfahrbereich" durch untergeordnete Gebäudeteile wie Erker oder Balkone zulässig, wenn diese eine lichte Höhe von mindestens 4,0 m über der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. eine lichte Höhe von mindestens 2,6 m über der privaten Verkehrsfläche freihalten.
16. In den Urbanen Gebieten MU1, MU2 und MU5 bis MU10 sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge nur unterirdisch zulässig. In dem Urbanen Gebiet MU4 sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge auch in Parkhäusern und Großgaragen nach § 7 Abs. 5 BauNVO zulässig. In dem Urbanen Gebiet MU3 sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zur Grundstücksgrenze zulässig. Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen "Elektrizität" sind auch Stellplätze für andere Nutzungszwecke zulässig, sofern hierdurch der Betrieb und die Unterhaltung der Versorgungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.
17. Innerhalb der Urbanen Gebiete sind Ein- und Ausfahrten von Hoch- und Tiefgaragen für Kraftfahrzeuge nur innerhalb der hierfür festgesetzten Bereiche mit der Bezeichnung Ga zulässig.
18. Die mit TGa gekennzeichneten Teile der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fußgänger- und Radfahrbereich" dürfen mit einer Tiefgarage unterbaut werden.
19. In dem MU1 und MU2 ist die Herstellung einer Tiefgarage, die landseitig einen Abstand von 5,0 m zu der nachrichtlich übernommenen Hochwasserschutzlinie unterschreitet, unzulässig, es sei denn, ein wasserrechtliches Widmungsverfahren zur Verlegung der Hochwasserschutzlinie wurde durchgeführt.
20. Private Gemeinschaftsanlagen zur unterirdischen Abfallentsorgung (Unterflursysteme) sind innerhalb der Urbanen Gebiete auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der privaten Verkehrsflächen zulässig.
21. Innerhalb der Urbanen Gebiete sind in einer Breite von 1,0 m entlang der festgesetzten öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen die Flächen von oberirdischen Nebenanlagen freizuhalten.
22. Schallschutz
    Im Plangebiet ist infolge von Verkehrs- bzw. Gewerbelärm mit Beurteilungspegeln von bis zu 71 dB(A) tagsüber und 61 dB(A) nachts zu rechnen. Aus Gründen des Schallschutzes ist Folgendes zu gewährleisten:

22.1 In den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen ist durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie etwa schallgedämmte Lüftungsöffnungen, sicherzustellen, dass tagsüber der Mittelungspegel von 35 dB(A) bei geschlossenen Fenstern nicht überschritten wird.

22.2 In den Bereichen, in denen mit Außenpegeln von > 45 dB(A) bis ≤ 50 dB(A) nachts zu rechnen ist, ist in zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie etwa Grundrissgestaltung oder schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von nachts 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird. Hiervon kann abgewichen werden, wenn die Frischluftzufuhr in die zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräume über schallgedämmte Zuluft-Einbauteile im Fassaden- oder Fensterbereich aus energetischen Gründen erforderlich ist. Im Falle von Satz 2 ist sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von nachts 30 dB(A) bei geschlossenen Fenstern nicht überschritten wird und dass jeder zu Wohnzwecken dienende Aufenthaltsraum über mindestens ein öffenbares Fenster verfügt.

22.3 In den Bereichen, in denen mit Außenpegeln von > 50 dB(A) bis ≤ 60 dB(A) nachts zu rechnen ist, ist in zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie etwa schallgedämmte Lüftungsöffnungen, sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von nachts 30 dB(A) bei geschlossenen Fenstern nicht überschritten wird.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Fortsetzung)

22.4 In dem Plangebiet ist für hausnahe Freibereiche von Wohnungen, wie Terrassen, Balkone oder Loggien, durch bauliche Maßnahmen, wie etwa Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen, sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 55 dB(A) tagsüber bei mindestens einem hausnahen Freibereich je Wohnung nicht überschritten wird.

22.5 In dem Urbanen Gebiet MU10 ist entlang der gekennzeichneten Baulinien an den nördlichen und den östlichen Gebäudeseiten mit einer Überschreitung des zulässigen Immissionsrichtwerts der TA Lärm nachts durch Anlagen der Haustechnik auf dem bestehenden Parkhaus in der Straße Auf der Muggenburg 1a zu rechnen. In dem MU10 ist entlang der betroffenen nördlichen und östlichen Gebäudeseiten entweder vor Fenstern von zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Maßnahmen wie Kastenfenster etc. sicherzustellen, dass 0,5 m vor den Fenstern der Aufenthaltsräume ein Außenpegel nachts von 45 dB(A) durch das Parkhaus nach Satz 1 nicht überschritten wird, oder es sind nicht zu öffnende Fenster vorzusehen. Darüber hinaus ist entlang dieser Gebäudeseiten durch geeignete bauliche oder technische Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster in Verbindung mit schallgedämmten aktiven oder passiven Lüftungsöffnungen sicherzustellen, dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von tagsüber 35 dB(A) und von nachts 30 dB(A) bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird. Bei Wohnungen mit Fenstern entlang der betroffenen nördlichen und östlichen Gebäudeseiten sind die zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräume, die nicht über mindestens ein Fenster zu den Gebäudeseiten außerhalb der betroffenen Gebäudeseiten verfügen, mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage oder im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung mit gleichwertigen Maßnahmen bautechnischer Art auszustatten.

22.6 In dem Plangebiet ist für Innenräume von Kindertagesstätten durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie etwa schallgedämmte Lüftungsöffnungen, sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 35 dB(A) tagsüber bei geschlossenen Fenstern nicht überschritten wird.

22.7 In dem Urbanen Gebiet MU4 sind nur Parkhäuser und Großgaragen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO zulässig, deren Beurteilungspegel an den mit A gekennzeichneten Baulinien in den Urbanen Gebieten mit der Bezeichnung MU2, MU5, MU8 und MU9 den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 6 dB(A) auf der gesamten Höhe bis zur festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen unterschreitet. Abweichend von Satz 1 kann der Nachweis für die Erfüllung der vorgenannten Anforderungen nach TA Lärm für die maßgeblichen Immissionsorte erfolgen, wenn für die Bebauung in den Urbanen Gebieten MU2, MU5, MU8 und MU9 jeweils eine Baugenehmigung vorliegt.

22.8 In den Urbanen Gebieten MU5, MU8, MU9 und MU10 sind Wohnnutzungen so lange unzulässig, bis durch die Bebauung in den Urbanen Gebieten MU4, MU6 und MU7 ein ausreichender Schallschutz gewährleistet ist oder ein in der Wirkung vergleichbarer Schallschutz durch Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung einer temporären Schallschutzwand, sichergestellt ist.

22.9 Von den Anforderungen in den textlichen Festsetzungen Nr. 22.1 bis 22.8 kann abgewichen werden, wenn im bauaufsichtlichen Verfahren niedrigere Beurteilungspegel nachgewiesen werden.

23. In den Urbanen Gebieten sind bei der Errichtung von Gebäuden auf mindestens der Hälfte der Dachflächen der Hauptgebäude Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) nach dem Stand der Technik zu errichten. Bei den Dachflächen nach Satz 1 sind die Flächen für haustechnische Anlagen, für Tageslicht-Beleuchtungselemente und Dachterrassen nicht mitzurechnen. Ausnahmsweise kann eine Unterschreitung der Mindestfläche nach Satz 1 auf einem Gebäude zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass die unterschrittene Menge von PV-Anlagen auf einem anderen Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, Teilfläche A, errichtet wird.
24. In den Urbanen Gebieten sind die Dachflächen von Tiefgaragen mindestens zu 85 % mit einem im Mittel 0,6 m bzw. im Bereich von Baumpflanzungen mindestens 1,0 m starken durchwurzelbaren Substrataufbau inklusive Drainageschichten zu versehen und dauerhaft als Grünfläche anzulegen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

25. Abweichend von § 3 Abs. 1 StellplOG beträgt der Stellplatzschlüssel
    - für Wohnungen bis 60 m² Wohnfläche 0,2 für Kraftfahrzeuge und für Fahrradabstellanlagen 1,0 je angefangene 30 m² Gesamt-Wohnfläche,
    - für Wohnungen über 60 m² Wohnfläche 0,4 für Kraftfahrzeuge und für Fahrradabstellanlagen 1,0 je angefangene 30 m² Gesamt-Wohnfläche,
    - für Wohnungen des geförderten Wohnungsbaus 0,2 für Kraftfahrzeuge und für Fahrradabstellanlagen 1,0 je angefangene 30 m² Gesamt-Wohnfläche,
    - für gewerbliche Nutzungen zwei Drittel der nach Anlage 1 des StellplOG erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

    Dabei ist eine Überschreitung der festgesetzten Stellplatzschlüssel für Kraftfahrzeuge unzulässig und eine Überschreitung der festgesetzten Stellplatzschlüssel für Fahrradabstellanlagen zulässig.
26. Mindestens zwei Drittel der erforderlichen Fahrradabstellanlagen sind in die Gebäude bzw. Garagen zu integrieren. Von dem Mindestanteil nach Satz 1 kann abgewichen werden, wenn sichergestellt ist, dass die unterschrittene Menge der erforderlichen Fahrradabstellanlagen in einem anderen Gebäude bzw. einer anderen Garage innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nachgewiesen werden. Oberirdische Fahrradabstellanlagen sind, soweit sie nicht in die Gebäude oder Garagen integriert sind, nur bis zu einer Grundfläche von jeweils insgesamt 200 m² im MU1 und MU2, jeweils insgesamt 150 m² im MU3, MU5, MU8 und MU9 sowie jeweils insgesamt 400 m² im MU6, MU7 und MU10 zulässig.
27. Von der textlichen Festsetzung Nr. 20 abweichende, oberirdische Aufstellplätze von Müllbehältern sind in die Hauptgebäude oder die Tiefgaragen baulich zu integrieren.
28. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen nur als untergeordnetes Element ausgeführt werden. Freistehende Werbeanlagen müssen sich der Bebauung deutlich unterordnen und können nur ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, sofern sie in der Fläche nicht mehr als 2 m² bzw. bei Gebäuden mit einer Länge von über 50 m nicht mehr als 2 m² je 50 m angefangene Gebäudelänge umfassen und hinsichtlich ihrer stadträumlichen Wirkung untergeordnet sind. Oberhalb der jeweiligen Gebäudekante sind Werbeanlagen unzulässig. Leuchtwerbung mit sich bewegendem oder veränderlichem Licht ist unzulässig. Fensterbeschriftungen, -bemalungen und -abklebungen von mehr als 30 Prozent der jeweiligen Fensterflächen sind unzulässig. Werbeanlagen innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind unzulässig.
29. In den Urbanen Gebieten sind Einfriedungen unzulässig.
30. In den Urbanen Gebieten MU1, MU2 und MU8 müssen die Erdgeschosse von gewerblich genutzten Grundflächen innerhalb von Hauptgebäuden eine lichte Raumhöhe von jeweils mindestens 3,5 m im Eingangsbereich haben. In den Urbanen Gebieten MU6 und MU7 müssen die Erdgeschosse im Eingangsbereich eine lichte Höhe von jeweils mindestens 3,5 m haben.
31. Lüftungsöffnungen von Tiefgaragen auf den Dachflächen von Tiefgaragen sind unzulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie sich nach Lage und Größe in der Freiflächengestaltung der Baugrundstücke unterordnen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Bremen. Bei Überschreitung der Höhe von 48,2 m über NN durch bauliche Anlagen oder Teile solcher sowie durch alle anderen Hindernisse ist die Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde gemäß § 12 bzw. § 15 des LuftVG einzuholen.

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

HINWEISE

RECHTLICHE GRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanzV)

Luftverkehrsgesetz (LuftVG)

Bremische Landesbauordnung (BremLBO)

Bremisches Wassergesetz (BremWG)

Die Bestimmungen der Bremischen Baumschutzverordnung und die Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Bremischen Naturschutzgesetzes bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt.

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

Innerhalb der Urbanen Gebiete MU8, MU9, MU10 und MU11 befindet sich in einem Abstand von bis zu rd. 30 m zur südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Ankerwand der Kajenkonstruktion entlang der Weser. Im Plangebiet ist das Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen nicht auszuschließen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

- Hochwasserschutzlinie (geplant)

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

Bebauungsplan 2519 A

für ein Gebiet in Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt zwischen Auf der Muggenburg, westlich Stephanitorsbollwerk, Weser und heutiger Hochwasserschutzlinie (Teilfläche A)

(Bearbeitungsstand: 29.04.2022)

Für Entwurf und Aufstellung
Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau

Bremen, 23. JUNI 2022

Im Auftrag [Unterschrift]

Dieser Plan hat bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau vom .... bis .... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau

Im Auftrag ....

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

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau

Im Auftrag ....

Beschlossen in der Sitzung des Senats am 16. AUG. 2022 — [Unterschrift] Senatorin

Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am 13. SEP. 2022 — [Unterschrift] Ausfertigung vom Präsidenten des Senats

Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom 22.09.2022 Seite 835

Planung: Endrulat
Bearbeitet: Braun (BPW Stadtplanung)
~~05.10.2021 (TöB/ö.A.)~~
29.04.2022 (Ä.n.ö.A.)
Verfahren: Brünjes

Bebauungsplan 2519 A

Fortschreibung Rahmenplanung Überseeinsel

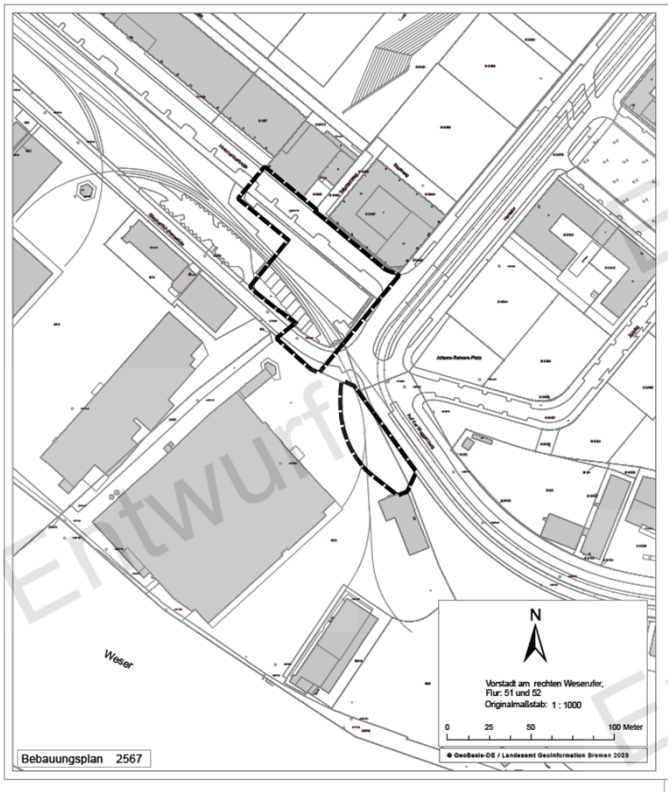
Stand der Bauleitplanung (Aktuelle Aufstellungsbeschlüsse)

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung
Freie Hansestadt Bremen

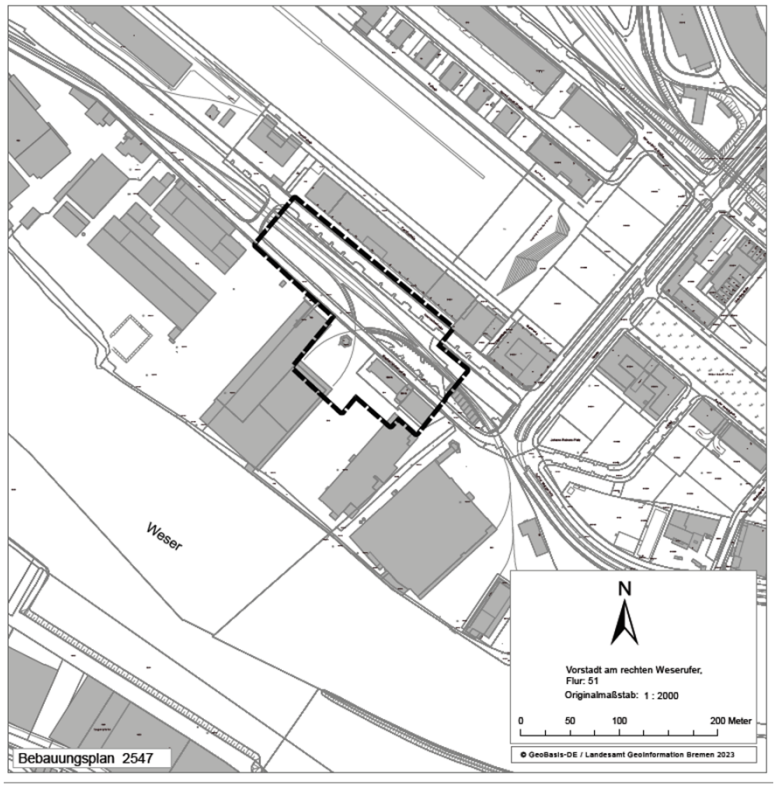
Fortschreibung Rahmenplanung Überseeinsel

Stand der Bauleitplanung

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung
Freie Hansestadt Bremen



B-Plan 2567 (Knotenpunkt)



B-Plan 2547 (Bildungscampus)

TOP 2 – Planungen Knotenpunkt Hansator / Hoerneckestraße

Fortschreibung Rahmenplanung Überseeinsel

Knotenpunktplanung

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung
Freie Hansestadt Bremen

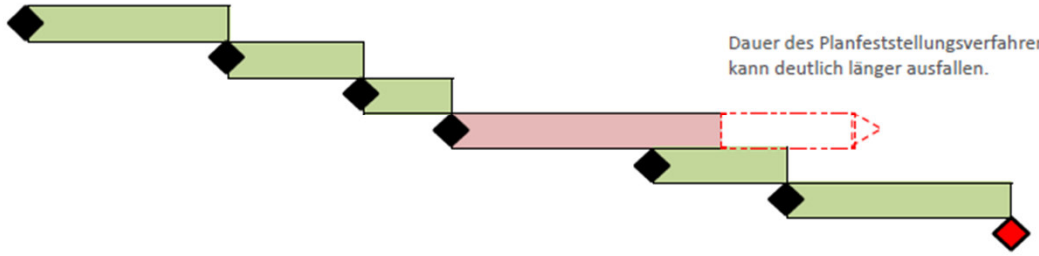
GeoPortal Bremen

Fortschreibung Rahmenplanung Überseeinsel

Knotenpunktplanung

Ablaufplan

- Verkehrsanlagen Auf der Muggenburg -

Basisterminplan nach Abstimmung Vorzugsvariante	
01 Vorplanung	
02 Entwurfsplanung	
03 Genehmigungsplanung	
04 Planfeststellungsverfahren	
05 Ausführungsplanung	
06 Ausschreibung und Vergabephase	
07 Frühester Baubeginn	

Hinweis	Alle dargestellten Ablaufsvorgänge basieren auf Annahmen. Dies betrifft insbesondere die Dauer des Planfeststellungsverfahrens, die u.a. abhängig von den Bearbeitungskapazitäten der Planfeststellungsbehörde und der Anzahl der Einwendungen ist.