

# BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Auf der Grundlage von § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. Nr. 2 BauNVO sind die in Urbanen Gebieten allgemein zulässigen Nutzungen

- Einzelhandelsbetriebe,
  - Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution,
- in den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 nicht zulässig.

1.2 In Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in Urbanen Gebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Vergnügungsstätten, sofern sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und
  - Tankstellen (ausgenommen E-Ladestationen)
- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss der Gebäude nicht zulässig.

1.4 Beidseitig der Planstraße sind im Erdgeschoss der Gebäude auf einer Tiefe von 15 m nur sonstige Gewerbebetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Gemeinschaftseinrichtungen zulässig.

### 1.5 Bedingte Festsetzung Teilfläche A

Bis zur Neuordnung der Erschließung (östliche Verlängerung der Planstraße) bleibt der nördliche Abschnitt der Riedemannstraße als Straßenverkehrsfläche erhalten. Die Folgenutzung ist Urbanes Gebiet (MU). Es gelten die Festsetzungen entsprechend MU 1 (bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB).

### 1.6 Bedingte Festsetzung Teilfläche B

1.6.1 Die aktuelle gewerbliche Nutzung ist weiterhin zulässig. Eine Folgenutzung als Urbanes Gebiet (MU) tritt dann erst in Kraft:

- wenn nach Abriss des Gebäudebestandes die bzgl. des bestehenden Altlastenverdachtess notwendigen Untersuchungen, Bewertungen und ggf. empfohlenen Maßnahmen abgeschlossen worden sind und
- die Bodenschutzbehörde bestätigt hat, dass auf Grundlage der durchgeführten Untersuchungen und Maßnahmen von der Nutzung des Bodens keine Gefahr für die Nutzer:innen ausgeht.

Die bzgl. des bestehenden Altlastenverdachtess notwendigen Untersuchungen, Bewertungen und ggf. empfohlenen Maßnahmen sind durch eine/n unabhängige/n Sachverständige/n die/der über die erforderliche Sachkunde, Zuverlässigkeit und Ausstattung im Sinne des § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz verfügt, durchzuführen, zu begleiten, zu bewerten und zu dokumentieren.

Wenn die vorgenannten Bedingungen erfüllt sind, gelten die Festsetzungen entsprechend MU 2 (bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB).

1.6.2 Die Nutzung der Fläche als urbanes Gebiet ist nur zulässig, wenn mittels geeigneter technischer Vorkehrungen (z.B. Bodenaustausch, Herstellung und dauerhafter Erhalt einer Deckschicht oder Versiegelung) dauerhaft sichergestellt wird, dass ein Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden ausgeschlossen und zur Gefahrenabwehr für das Grundwasser ein gutachterlich empfohlener Ausbau hochbelasteter Bodenbereiche erfolgt ist.

Die Mobilisierung von Schadstoffen ins Grundwasser ist im Rahmen von Sanierungs- und Gründungsarbeiten zu minimieren und ggf. durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden.

Eine Nutzung des Grundwassers wird aufgrund der im Grundwasser vorhandenen Schadstoffeinflüsse, aus denen eine Gesundheitsgefährdung resultieren kann, nicht empfohlen.

Die Sanierungsarbeiten sind in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde durchzuführen und von einem/einer unabhängigen Sachverständigen, die/der über die erforderliche Sachkunde, Zuverlässigkeit und Ausstattung im Sinne des § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz verfügt, durchzuführen, zu begleiten und zu dokumentieren.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch die Grundflächen von
- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 und
  - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- im Urbanen Gebiet MU 1 bis zu einer Grundfläche von maximal 0,84 und im Urbanen Gebiet MU 2 bis zu einer Grundfläche von maximal 0,85 erfolgen.
- 2.2 Die maximal zulässige Oberkante (OK) der Attika der Dächer der Hauptbaukörper ist an die zulässige Zahl der Vollgeschosse entsprechend nachfolgender Tabelle gekoppelt und folgendermaßen begrenzt (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO):

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
I	3,8 m
II	7,0 m
III	10,6 m
IV	13,6 m
V	16,7 m
VI	19,7 m
VII	22,8 m
VIII	25,8 m
VIII*	27,0 m

- 2.3 Als Oberkante gilt jeweils der oberste Punkt der Wandfläche. Schornsteine, Antennen, Lüftungsanlagen und sonstige Dachaufbauten darf die zulässige Oberkante der Attika um maximal 1,3 m überschreiten. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstücke jeweils vorgelagerten Straßenabschnittes der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße (Riedemannstraße). Bemessungspunkt ist die Mitte der Straßenfront.
- ### 3. Bauweise
- Bei der nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen über 50,0 m zulässig. Es gelten die Abstandsvorschriften der BremLBO.
- ### 4. Überbaubare Grundstücksfläche
- Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Balkone um maximal 2,0 m überschritten werden.
- ### 5. Garagen, Nebenanlagen
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden unzulässig.
- Hiervon ausgenommen sind 12 Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen. Diese 4 im MU 1 und 8 Stellplätze im MU 2 sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie der Riedemannstraße und der straßenseitigen Baugrenzen im Urbanen Gebiet MU 1 und MU 2 zulässig.
- ### 6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 6.1 Die innerhalb der Urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 ausgewiesenen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen - GFL 1 und GFL 2 - sind mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit sowie Leitungsrechten für unterirdische Leitungen und deren Unterhaltung zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
- 6.2 Die am südlichen Rand des Urbanen Gebietes MU 2 festgesetzte, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche - GFL 3 - ist mit einem Geh- und Radfahrrecht für die Allgemeinheit, mit Geh- und Fahrrechten für Anlieger der südlich angrenzenden Gebäude und Rettungsfahrzeuge sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für unterirdische Leitungen und deren Unterhaltung zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

## 7. Maßnahmen zum Klimaschutz

- 7.1 Die Dachflächen aller Gebäude sind zu mindestens 50 % zu begrünen. Sie sind mit einer mindestens 16 cm starken, durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und extensiv zu begrünen. Soweit Dachflächen für das Aufstellen von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie genutzt werden, sind die Flächen unter den Anlagen mit einer mindestens 8 cm starken, durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und ebenfalls extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und zu entwickeln und bei Verlust zu ersetzen.
- 7.2 Im Urbanen Gebiet MU 2 sind die zur Planstraße ausgerichteten Außenwände zu mindestens 15 von Hundert (v.H.) der geschlossenen Fassadenteile, d. h. ohne Fenster, mit Vegetationsrankgerüsten auszustatten und mit bodengebundenen Schling- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Ein Pflanzabstand der Schling- und Kletterpflanzen untereinander von mindestens 2 m und maximal 5 m ist einzuhalten. Pro Pflanze ist ein Wurzelraum von mindestens 1 m<sup>2</sup> mit einer Fläche von mindestens 0,5 m<sup>2</sup> und einer Tiefe von mindestens 0,5 m herzustellen. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft den Arten entsprechend zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

### Pflanzliste:

Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia* oder *tricuspidata* "Veitchii")  
 Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*)  
 Echte Weinrebe (*Vitis vinifera*)  
 Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum*)  
 Hopfen (*Humulus lupulus*)  
 Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*)  
 Wilder Wein (*Vitis vinifera* subsp. *Sylvestris*)  
 Blauregen (*Wisteria sinensis*)  
 Schling Flügelknöterich (*Fallopia baldschuanica*)

## 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 8.1 In den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze entlang der Riedemannstraße und auf der Nordseite der Brückenstraße straßenbegleitende Baumreihen gemäß der nachfolgend angegebenen Pflanzenliste A und Mindestqualität herzustellen. Entlang der Riedemannstraße sind mindestens 30 Laubbäume und entlang der Planstraße mindestens 11 Laubbäume vom Grundstückseigentümer in einem Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 2,2 m anzupflanzen.
- 8.2 Südlich des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes GFL 2 sind mindestens 13 Einzelbäume gemäß der nachfolgend angegebenen Pflanzenliste B und Mindestqualität vom Grundstückseigentümer anzupflanzen.
- 8.3 Die Anpflanzungen der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 8.1, 8.2 und 8.3 müssen bis spätestens auf die der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode erfolgen.
- 8.4 Die in den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 8.1, 8.2 und 8.3 festgesetzten Bäume sind dauerhaft anzupflanzen, der Art entsprechend zu entwickeln, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

<u>Pflanzenliste A Straßebäume:</u>		<u>Pflanzqualität:</u>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	Qualität: Hochstämme
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	Stammumfang mind. 20 cm in 1 m Höhe,
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	4 x verpflanzt,
Silberweide	<i>Salix alba</i>	Wurzelraum mind. 12 m <sup>3</sup> , Pflanzbeet mind. 12,5 m <sup>2</sup>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>	
Purpurerle	<i>Alnus spaethi</i>	
Schwarzer Tupelobaum	<i>Nyssa sylvatica</i>	
Schmalkronige Stadtulme	<i>Ulmus „Lobel“</i>	
Schmalkronige Stadtulme	<i>„Ulmus New Horizon“</i>	

<u>Pflanzenliste B Grüne Mitte</u>		<u>Pflanzqualität:</u>
Pflanzenliste B Grüne Mitte		Pflanzqualität:
Schmalkronige Stadtulme	<i>Ulmus „Lobel“</i>	Qualität: Bäume als Hochstämme
Schmalkronige Stadtulme	<i>„Ulmus New Horizon“</i>	Stammumfang mind. 20 cm in 1 m Höhe,
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	4 x verpflanzt,
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	Wurzelraum mind. 12 m <sup>3</sup> , Pflanzbeet mind. 12,5 m <sup>2</sup>
Weißdom	<i>Crateagus monogyna</i>	
Rotdom	<i>Crateagus laevigata</i>	
Kupferfelsenbirne	<i>Amelanchier lamarckii</i>	
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>	
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>	
Purpurerle	<i>Alnus spaethi</i>	

## 9. Immissionsschutz

9.1 Für Gebäude, die neu errichtet oder wesentlich geändert werden, gelten folgende Schallschutzanforderungen:

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, müssen je nach Außenlärmpegelbereichen die Anforderung an die Luftschalldämmung gemäß Abschnitt 7 der DIN 4109 Teil 1, Ausgabe Januar 2018 für schutzbedürftige Aufenthalts- und Arbeitsräume einhalten. Mindestens ist ein Bau-Schalldämmmaß von 30 dB im gesamten Baugebiet einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Für Schlafräume und Kinderzimmer sind ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 50 dB zusätzlich geeignete schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder eine Belüftung mit raumluftechnischen Anlagen vorzusehen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB	Anforderung an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile R <sub>w,ges</sub>
		Wohn- und Übernachtungsräume
III	61 - 65 dB	35 dB
IV	66 - 70 dB	40 dB

9.3 Generelle Hinweise

Von den oben genannten Anforderungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich durch Schallmessungen, Abschirmeffekte oder Ähnliches geringere Lärmpegel ergeben und auch bei Abweichung von den Anforderungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können.

# BAUORDUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 83 und 85 Bremische Landesbauordnung (BremLBO)

## 1. Dachgestaltung

Die Dächer der Hauptbaukörper sind nur als Flachdächer zulässig.

## 2. Fassadengestaltung

Als Fassadenmaterial der Hauptbaukörper sind mindestens 60 % nur mit Verblend- bzw. Klinkermauerwerk in rot, blaubunt oder hellem Farbton zulässig. Für die übrigen Fassadenteile sind Putz mit hellen Farbtönen, Metall, Beton sowie Naturstein bzw. Werkstein zulässig.

## 3. Werbeanlagen

3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit einer Größe von maximal 3,5 m<sup>2</sup> je Werbeanlage und unter der Voraussetzung zulässig, dass sie direkt am Gebäude in der Erdgeschosszone angebracht sind.

3.2 Die Verwendung von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern sowie im Wechsel oder in Stufen schaltbare Anlagen sind unzulässig.

## 4. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in Form von Heckenpflanzungen gemäß Pflanzliste zulässig. Ein Pflanzabstand der Hecken- und Strauchpflanzungen untereinander von mindestens 0,3 m und maximal 0,4 m ist einzuhalten.

Mindestpflanzqualität von 60 - 100 cm Höhe, 2 x verpflanzt, 3 Triebe zulässig.

### Artenliste:

Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Weißdorn (*Crataegus spec.*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Liguster (*Ligustrum spec.*)

## 5. Bußgeldtatbestand

Ordnungswidrig im Sinne des § 83 Abs. 1 Nr. 1 BremLBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung Nr. 1 - 4 (bauordnungsrechtliche Festsetzungen Nr. 1 - 4) zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 83 Abs. 3 BremLBO mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

# HINWEISE

## 1. Baunutzungsverordnung

Für die bauliche Nutzung der Grundstücke gelangt die Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, zur Anwendung.

## 2. Denkmalpflege

2.1 Die Seebeck-Werft wurde im Jahr 2023 gemäß § 2 Absatz 1 sowie § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Bremischen Denkmalschutzgesetzes (BremDSchG) als ein Kulturdenkmal (Ensemble) eingestuft, dessen Erhaltung aus geschichtlichen, heimatgeschichtlichen, technikgeschichtlichen und städtebaulichen Gründen im Interesse der Öffentlichkeit liegt. Das Denkmalensemble umfasst folgende Bestandteile: den ehemaligen Helgen mit den dazugehörigen Kranen und Kranschienen, die ehemalige Vormontagehalle mit den Kranbahn-Resten auf der Nord- und Südseite des Gebäudes, und schließlich die Becken der beiden Baudocks und des Werfthafens mit den dazugehörigen Kranschienen.

Teile des Ensembles liegen innerhalb des Plangebietes und sind nachrichtlich gekennzeichnet.

2.2 Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

2.3 Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 15 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Bremen (DSchG) meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder Unternehmer.

## 3. Kampfmittel

Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln ergeben. Auch andere Hinweise legen eine solche Vermutung nicht nahe. Nach den bisherigen Erfahrungen ist jedoch nicht immer auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind die Erd- und Gründungsarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten bei den Erdarbeiten unbekannte Metallteile oder verdächtige Verfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und die Polizei Bremen - Kampfmittelräumdienst unter der Telefonnummer 0421/362-12232 oder 362-12281 zu benachrichtigen. Außerhalb der regelmäßigen Arbeitszeit oder bei Nichterreichern des Kampfmittelräumdienstes unter vorgenannten Telefonnummern ist das zuständige Polizeirevier zu verständigen. Besteht die Notwendigkeit, eine ausdrückliche Kampfmittelfreiheit zu attestieren (zum Beispiel für Ramm- und Bohrarbeiten), müssen die betreffenden Flächen vorher untersucht werden.

## 4. Baumschutzverordnung

Im Plangebiet gilt die Verordnung zum Schutz von Bäumen in der Freien Hansestadt Bremen (BremBaumSchV) vom 17.06.2025.

Bei Bauarbeiten sind die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die „Richtlinie für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftsgestaltung - Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ (RAS - LP 4) zu beachten.

## 5. Altlasten

X	X	X	X
X			X
X			X
X	X	X	X

 Umgrenzung der Fläche, deren Boden und Grundwasser erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet und für die gutachterlich ein Sanierungsbedarf nachgewiesen ist (siehe planungsrechtliche Festsetzung 1.7).

Im gekennzeichneten Bereich liegen bereichsweise Bodenverunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW), monoaromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX) und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) sowie Grundwasser- serverunreinigungen mit Vinylchlorid (VC) und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen vor.

Alle Erdarbeiten im Bereich der Altablagerung (markierte Fläche) sind mit Abstimmung der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde durch einen altlastenerfahrenen Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren.