

Mitteilung des Senats vom 16. November 2004

Bebauungsplan 2206 für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland an der Eisenbahnstrecke Bremen–Hamburg zwischen Rockwinkeler Heerstraße (zum Teil einschließlich bis in Höhe Lindenweg 26) und Mühlenfeldstraße

(Bearbeitungsstand: 28. September 2004)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2206 (Bearbeitungsstand: 28. September 2004) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 28. Oktober 2004 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen datengeschützten Anregungen einschließlich der hierzu abgegebenen Stellungnahmen enthalten sind.*)

Der Bericht der Deputation für Bau und Verkehr wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr einschließlich Anlage zum Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2206 (Bearbeitungsstand: 28. September 2004) in Kenntnis der eingegangenen Anregungen zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Bebauungsplan 2206 für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland an der Eisenbahnstrecke Bremen–Hamburg zwischen Rockwinkeler Heerstraße (zum Teil einschließlich bis in Höhe Lindenweg 26) und Mühlenfeldstraße

(Bearbeitungsstand: 28. September 2004)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 2206 mit dem Bearbeitungsstand vom 28. September 2004 und die Begründung zum Bebauungsplan 2206 (Bearbeitungsstand: 28. September 2004) vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau)

Vor Abschluss dieses Verfahrens ist das Europarechtsanpassungsgesetz Bau am 20. Juli 2004 in Kraft getreten. Für das vorliegende Bauleitplanverfahren ergeben sich daraus keine Änderungen, da das Verfahren auf Grundlage der Überleitungsvorschrift (§ 244 Abs. 2 BauGB 2004) nach den bisherigen Vorschriften des Baugesetzbuches abgeschlossen werden soll.

*) Die Anlage zu dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist nur den Abgeordneten der Stadtbürgerschaft zugänglich.

2. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für das Bauwesen hat am 27. Mai 1999 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist am 2. Juni 1999 öffentlich bekannt gemacht worden.

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum Bebauungsplan 2206 ist am 7. Juni 2001 vom Ortsamt Oberneuland eine frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Bürgerbeteiligung ist von der Deputation für Bau vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

4. Gleichzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Oberneuland nach § 4 Abs. 1 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind für den Bebauungsplanentwurf 2206 gleichzeitig durchgeführt worden.

Die Deputation für Bau hat am 17. Oktober 2002 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf mit Begründung hat vom 2. Dezember 2002 bis 10. Januar 2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Oberneuland Kenntnis zu nehmen.

Die Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

5. Ergebnis der Trägerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung

5.1 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange

Im Rahmen der Trägeranhörung und der gleichzeitig durchgeführten öffentlichen Auslegung sind von Trägern öffentlicher Belange Hinweise eingegangen, die im Wesentlichen zu folgenden Planänderungen geführt haben:

- a) Die textliche Festsetzung Nr. 4 ist durch folgende Ergänzung konkretisiert worden:
„Einzelhandelsbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn ihre Verkaufsfläche 500 m² nicht überschreitet.“
- b) In der Zeichenlegende und der textlichen Festsetzung Nr. 13 ist die Bezeichnung „durch xxxx gekennzeichnete Fläche“ durch die Worte „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ ersetzt worden.
- c) Darüber hinaus ist der Planentwurf redaktionell geändert worden.
- d) Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf ist u. a. im Hinblick auf das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) unter dem Gliederungspunkt D) redaktionell überarbeitet worden. Die „Finanziellen Auswirkungen“ sind unter dem neuen Gliederungspunkt E) aktualisiert worden.

Die vorgenannten Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfes sind im Bebauungsplan 2206 (Bearbeitungsstand: 28. September 2004) enthalten. Die beigefügte Begründung zum Bebauungsplan enthält den neuen Text.

Die übrigen beteiligten Träger öffentlicher Belange haben nach Klärung bestimmter Fragen bzw. nach Berücksichtigung ihrer Belange gegen die Planung keine Einwendungen geltend gemacht.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Planentwurf – wie im Bebauungsplan 2206 mit dem Bearbeitungsstand vom 28. September 2004 ausgewiesen – zu ändern und zu ergänzen.

5.2 Anregungen von privaten Einwendenden

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Anregungen eingegangen. Diese Anregungen sowie die dazu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Bau und Verkehr sind in der Anlage zum Bericht der Deputation für Bau und Verkehr aufgeführt.

6. Absehen von erneuter öffentlicher Auslegung

Durch die vorgenannten Planänderungen und Ergänzungen (siehe Bebauungsplan 2206 mit dem Bearbeitungsstand: 28. September 2004) werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB unter Anwendung des § 13 BauGB (eingeschränkte Beteiligung) von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen werden. Bürger sind von den Planänderungen und Ergänzungen nicht betroffen. Die Änderungen sind mit den davon berührten Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden.

B) Stellungnahme des Beirates

Das Ortsamt Oberneuland hat mit Schreiben vom 21. Januar 2000 mitgeteilt, dass der zuständige Ausschuss für Bau des Beirates von dem Planinhalt des Bebauungsplanentwurfes 2206 Kenntnis genommen hat und mit den Festsetzungen einverstanden ist.

Dem Ortsamt Oberneuland wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.4 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 (Neufassung) übersandt.

C) Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2206 (Bearbeitungsstand: 28. September 2004) für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland an der Eisenbahnstrecke Bremen–Hamburg zwischen Rockwinkeler Heerstraße (zum Teil einschließlich bis in Höhe Lindenweg 26) und Mühlenfeldstraße in Kenntnis der eingegangenen Anregungen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Jens Eckhoff
(Vorsitzender)

Dr. Carsten Sieling
(Sprecher)

Begründung zum Bebauungsplan 2206 für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland an der Eisenbahnstrecke Bremen–Hamburg zwischen Rockwinkeler Heerstraße (zum Teil einschließlich bis in Höhe Lindenweg 26) und Mühlenfeldstraße

(Bearbeitungsstand: 28. September 2004)

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Oberneuland.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das ca. 2,5 ha große Plangebiet liegt im Ortsteil Oberneuland und umfasst im Wesentlichen die Flächen der alten Ladestraße beim Bahnhof Oberneuland, das Bahnhofsgebäude und ein ehemaliges Bahnwärterwohnhaus mit den zugehörigen Freiflächen.

Das Bahnhofsgebäude wird nicht mehr als Empfangsgebäude genutzt, der DB-Haltepunkt ist verlegt zur Mühlenfeldstraße. Die Güterabfertigung wurde aufgegeben. Die nur mäßig genutzten Gebäude und Schuppen an der Ladestraße sind größtenteils abgängig und werden – wie auch das Bahnhofsgebäude – nicht mehr bahnbezogen genutzt.

Das seit langem leer stehende Bahnwärterwohnhaus ist vom Verfall bedroht. Der ehemals ansehnliche Baumbestand auf dem zugehörigen Grundstück zwischen Bahn und Zufahrtsstraße ist durch ein Baumsterben stark gelichtet.

Die östliche Plangebietsgrenze wird begleitet von einer Reihe alter Bäume, vorwiegend Kastanien und Linden. Unter diesen Bäumen verläuft ein in den letzten Jahren langsam zuwachsender Pfad. Er bot Fußgängern und Radfahrern abseits der Ladestraße eine idyllische abkürzende Verbindung zwischen Mühlenfeldstraße und Rockwinkeler Heerstraße.

Im vergangenen Jahrzehnt waren die Flächen im Zusammenhang mit den Planungen zur Aufhebung der niveaugleichen Bahnübergänge und der Ersatzbauwerke vorgehalten worden für eine Planstraße in Parallelführung zu den Gleisanlagen. Diese Planstraße wird nach der überarbeiteten Planung nicht weiter verfolgt, so dass die bisher dafür vorgesehenen Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden können.

Die Deutsche Bahn AG als Eigentümerin dieser Flächen hat im Rahmen ihres Bahnbetriebes keine Verwendung mehr für diese Flächen. Sie strebt die Umnutzung und Vermarktung an.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für den Planbereich Bahnanlagen dar. Weitere bauleitplanerische Festsetzungen gibt es nicht.

Der Geltungsbereich des Planfeststellungsverfahrens „Ersatz der höhen-gleichen Bahnübergänge in Bremen-Oberneuland durch den Bau von Eisenbahnüberführungen“ überlagert das Plangebiet.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Die ehemals für die Güterverladung genutzten Flächen östlich des alten Bahnhofsgebäudes sollen zukünftig als Gewerbegebiet genutzt werden. Mit der Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben soll die im Bereich Mühlenfeldstraße angrenzende Wohnbebauung planungsrechtlich berücksichtigt werden.

Für das ehemalige Bahnhofsgebäude soll die gewerbliche Nutzung ermöglicht werden.

Für das Bahnwärterwohnhaus mit seinen Flächen ist eine Gewerbegebietsausweisung wegen der schwierigen verkehrlichen Anbindung nicht zweckmäßig. Es gerät in eine Insellage durch das im laufenden Planfeststellungsverfahren geplante Unterführungsbauwerk mit seinen Rampen. Dieses Areal soll genutzt werden für eine Schießsportanlage, für die dieser Standort günstige Bedingungen bietet, u. a. auf Grund der Nähe zur Festwiese.

Die Angliederung einer Gaststätte bietet die Chance, das Bahnwärterwohnhaus einzubinden und zu erhalten.

Diese Ziele sind nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu erreichen.

Die laut Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 dargestellten Flächen für Bahnanlagen werden um den Teil der gewerblich geprägten Bahnhofsanlagen reduziert. Flächen für Bahnbetriebsanlagen sind nicht betroffen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, weil die geplanten Festsetzungen wegen der ehemals bereits gewerblichen Prägung und der relativ geringen Flächengröße als entwickelt angesehen werden können.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete (GE)

Für das Plangebiet werden Gewerbegebiete festgesetzt. Damit wird der Lage des Gebietes entlang der Verkehrslärm emittierenden Bahnstrecke

und dem gewerblichen Flächenbedarf im Ortsteil Oberneuland entsprechen.

Die Einschränkungen laut der textlichen Festsetzungen Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 berücksichtigen die eingeschränkte verkehrliche Erreichbarkeit des Gewerbegebietes sowie die vorhandene Wohnnutzung im angrenzenden Bereich Mühlenfeldstraße.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl 0,6 für den Bereich des alten Bahnhofsgebäudes entspricht dem Gebäudebestand und lässt bauliche Ergänzungen zu, die Geschosszahl (III) entspricht dem Bestand.

Die Grundflächenzahl 0,8 für den alten Ladestraßenbereich berücksichtigt den beengten Grundstückszuschnitt und bewirkt im Zusammenspiel mit der textlichen Festsetzung Nr. 12 eine Bebauung mit Riegelwirkung (Lärmschutz). Diesem Ziel dient auch die textliche Festsetzung Nr. 5 zur Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl.

Die Zulässigkeit von zwei Geschossen berücksichtigt die beengten Grundstücksverhältnisse und bietet Betrieben die Möglichkeit, insbesondere mit Büros und Nebenräumen die zweite Ebene zu nutzen.

Die Bauzone in der privaten Sportanlage kann gänzlich eingeschossig überbaut werden.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen entsprechen dem Oberneulander Maßstab.

3. Bauweise, Baugrenzen

Mit der Festsetzung von abweichender Bauweise (a) im östlichen Planbereich werden die schwierigen Bedingungen für eine Bebauung berücksichtigt. Insbesondere die geringe Grundstückstiefe und der Lärmschutz erfordern die Zulässigkeit einer Grenzbebauung zu den Bahnanlagen (siehe textliche Festsetzung Nr. 6). Die Deutsche Bahn AG erlaubt Grenzbebauung, stimmt aber grundsätzlich keiner Baulasteneintragung zu.

Mit der Festsetzung von geschlossener Bauweise (g) für das alte Bahnhofsgebäude und für die Bauzone in der privaten Sportanlage wird den speziellen Erfordernissen entsprochen: Das Bahnhofsgebäude soll in seiner Erscheinung möglichst erhalten bleiben. Eine neue Schützenhalle kann mit dem ehemaligen Bahnwärterwohnhaus direkt verbunden werden.

Die durch Baugrenzen markierten Bauzonen entsprechen den zugeordneten Nutzungen.

4. Verkehrsflächen

Vorgaben für den Bebauungsplan 2206 ergeben sich aus dem Planfeststellungsverfahren zum Ersatz der höhengleichen Bahnübergänge, über den Bestand hinaus festgesetzte Straßenverkehrsflächen werden daraus übernommen.

Die verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes zur Rockwinkeler Heerstraße wird wegen der geplanten Unterführungsrampen im Nahbereich des Bahnhofs nach Nordosten verschoben. Die öffentliche Straße soll in einem Wendeplatz östlich des Bahnhofsgebäudes enden.

Eine weitere, untergeordnete Anbindung kann im Bereich des zurzeit noch vorhandenen Bahnübergangs Mühlenfeldstraße hergestellt werden. Hier ist im Zusammenhang mit den Planungen zum Unterführungsbauwerk Mühlenfeldstraße ein Buswendeplatz auf der dreiecksförmigen Straßenverkehrsfläche geplant.

Eine private Erschließung der Gewerbezeile zwischen den beiden öffentlichen Anbindungen mit ihren Wendeplätzen kann parallel zur öffentlichen Grünanlage erfolgen.

5. Grünflächen

Öffentliche Grünanlage (Wanderweg):

Im Verlauf des vorhandenen Weges mit seinem alten Baumbestand soll eine öffentliche Grünanlage als Wanderweg festgesetzt werden. Damit können Fußgänger und Radfahrer diese Verbindung zwischen Rockwinkeler Heerstraße und Mühlenfeldstraße zukünftig wieder nutzen, wenn mit Errichtung des Gewerbegebiets die heutige Ladestraße für Durchfahrten nicht mehr zur Verfügung steht.

Private Sportanlage (Schießsport):

Diese Fläche zwischen Eisenbahn und Hauptverkehrsstraße ist mit der Ausweisung einer entsprechenden Bauzone vorgesehen für eine private Schützenhalle.

Die textliche Festsetzung Nr. 8 regelt darüber hinaus weitere Nutzungen (Gaststätte, Stellplätze, temporäre Bauten) im Sinne heutiger Betreiberkonzepte, berücksichtigt mit der Gebäudehöhe und den Eingrünungen das Ortsbild und setzt grundstücksbezogene Ausgleichsmaßnahmen fest.

6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch (BauGB) werden einerseits durch Bebauung entstehende Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft nach Maßgabe textlicher Festsetzungen (in Nr. 8) ausgeglichen. Zum anderen sichert diese Festsetzung eine weitere Ausgestaltung der Flächen, erforderlichenfalls in Absprache mit der Naturschutzbehörde.

Soweit sich Ausgleichserfordernisse aus dem Planfeststellungsverfahren zur Aufhebung der Bahnübergänge ergeben, sind diese dort dargestellt.

7. Sonstige Festsetzungen

Festwiese

Für die Freifläche zwischen geplanter Unterführungsrampe und neuer Bahnhofsanbindung/Gewerbegebietserschließung wird entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB der besondere Nutzungszweck „Festwiese“ festgesetzt. Dies ist eine Ergänzungsfläche zur eigentlichen, außerhalb des Plangebiets liegenden Festwiese, die sich im Laufe der letzten Jahrzehnte von einer landwirtschaftlich genutzten Freifläche innerhalb des Oberneulander Siedlungsbereiches entwickelt hat zu einer dörflichen Festwiese mit ihren unterschiedlichen ländlich/kulturellen Nutzungen, wie Tierschau, Erntefest, Reiterfest, Schützenfest u. ä., oder als Platz für einen Wanderzirkus.

Diese Fläche ist von Bebauung freizuhalten. Temporäre Bauten, die im Zusammenhang mit einer Festwiesennutzung stehen, und zeitweilige Stellplatznutzungen sollen zugelassen werden können (textliche Festsetzung Nr. 7).

Niederschlagswasserbehandlungsanlage

Diese Festsetzung wird übernommen aus dem o. a. Planfeststellungsverfahren. In dieser Anlage wird das im Unterführungsbauwerk anfallende, durch Straßenverkehr verschmutzte Oberflächenwasser behandelt, bevor es dem Vorfluter oder der Versickerung zugeführt wird.

8. Textliche Festsetzungen

Die textliche Festsetzung Nr. 2 sichert ein vertragliches Nebeneinander von Gewerbe im Plangebiet und Wohnen im angrenzenden Bereich Mühlenfeldstraße.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 3 und Nr. 4 sollen verkehrsintensive Betriebe ausschließen, da die Anbindungspunkte verkehrlich ungünstig liegen.

Die textliche Festsetzung Nr. 5 erlaubt mit einer die versiegelten Flächen einbeziehenden zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl eine

wirtschaftliche Gewerbegrundstücksnutzung. Dies ist erforderlich, weil sich durch die südlich angrenzenden Bahnanlagen und die nördlich vorhandene Baumreihe eine Gewerbefläche mit äußerst geringer Grundstücksbreite ergibt, zudem in ihrer Ausnutzbarkeit dadurch eingeschränkt, dass eine Erschließung von einzelnen Gewerbebetrieben über eine Privatstraße erfolgen soll.

Mit der Begrenzung der Gebäudelänge auf maximal 50 m (textliche Festsetzung Nr. 6) wird eine maßstäblich gegliederte Bebauung gesichert und kleineren Betrieben eine Chance eröffnet.

Die textliche Festsetzung Nr. 9 sichert eine über die Stellplatzbegrüpfungspflicht laut Ortsgesetz über die Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge in der Stadtgemeinde Bremen hinausgehende Anzahl von zu pflanzenden Bäumen. Es wird damit dem Ortsbild Oberneulands entsprochen, welches im besonderen Maße durch Bäume in großer Dichte bestimmt wird.

Die textliche Festsetzung Nr. 10 sichert zum alten Bahnhofsgebäude wie zur geplanten Buswendeanlage an der Mühlenfeldstraße ein städtebaulich akzeptables Bild.

Die textliche Festsetzung Nr. 11 (und Nr. 12) sichert in kleinem Rahmen grundstücksbezogenen Ausgleich. Gleichzeitig kann das Gewerbegebiet damit den Bahnanlagen zugewandt trotz einfacher Gewerbebauten annehmbar dargestellt werden.

Die textliche Festsetzung Nr. 12 sichert eine Minderung der von der Eisenbahn ausgehenden Verkehrslärmimmissionen für das Plangebiet wie für angrenzende Wohnbereiche.

Die textliche Festsetzung Nr. 13 stellt sicher, dass auch eine künftige Gefährdung der menschlichen Gesundheit durch die festgestellten Bodenverunreinigungen ausgeschlossen bleibt.

Im Weiteren sind Festsetzungen u. a. zum Ortsbild, zum Baumbestand, zum Immissionsschutz sowie zu Nutzungseinschränkungen vorgesehen.

D) Umweltprüfung

1. Ergebnis der Umweltprüfung

Das Bebauungsplanverfahren 2206 ist vor In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet worden. Die Umweltprüfung soll deshalb auf der Grundlage des § 244 Abs. 2 BauGB 2004 nach den bisher geltenden Vorschriften weitergeführt werden.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen für ein Städtebauprojekt im Innenbereich (Nr. 18.8 in Verbindung mit 18.7 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung). Der Geltungsbereich umfasst ca. 25.000 m². Davon sind ca. 7.500 m² als Gewerbegebiet mit einer GRZ 0,8 vorgesehen. Damit liegt die zulässige Grundfläche von ca. 6.000 m² unter dem Prüfwert für die Vorprüfung von 20.000 m².

Es ist darauf hinzuweisen, dass mit dem Planfeststellungsverfahren „Ersatz der höhengleichen Bahnübergänge in Bremen-Oberneuland durch den Bau von Eisenbahnüberführungen“ die umweltrelevanten Fragen und Probleme bereits umfassend abgearbeitet wurden; damit also auch für einen Großteil des Plangebiets 2206.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan entsprechende Nutzungsbeschränkungen für das Gewerbegebiet festgesetzt.

Da das Gewerbegebiet im ehemaligen Ladestraßen- und Bahnhofsbereich bisher schon gewerblich genutzt und bebaut ist, ist hierfür gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

Außerdem sichert die Festsetzung der öffentlichen Grünanlage zwischen Rockwinkeler Heerstraße und Mühlenfeldstraße den vorhandenen Baumbestand und ermöglicht eine schöne, für Oberneuland typische Wegeverbindung. Und im Bereich der Schießsportanlage sichern Festsetzun-

gen zusätzliche Bepflanzungen und die Eingrünung einer zulässigen Schützenhalle im Sinne eines grundstücksbezogenen Ausgleichs.

Zusammen mit den maximal zulässigen Gebäudehöhen wird somit auch das vorhandene Ortsbild berücksichtigt.

Neue Fragestellungen haben sich lediglich im Bereich der Altlastensituation ergeben.

2. Auswirkungen auf den Menschen aufgrund von Bodenverunreinigungen

Durch technische Untersuchungen im Bereich der ehemaligen Ladestraße konnten im Wesentlichen Verunreinigungen durch polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) auf dem Bahnhofsgelände, hervorgerufen durch die ehemalige Nutzung (Güterumschlag und Lagerung), bestätigt werden. Der für eine Bewertung nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV) maßgebliche PAK-Einzelstoff Benzo(a)pyren überschreitet den Prüfwert für gewerbliche Nutzungen in Höhe von 12 mg/kg teils erheblich. Die PAK-Belastungen sind dabei in der Regel durch im Boden enthaltene Teer- und Asphaltbestandteile, Aschen und Schlacken deutlich erkennbar.

Nach Aussage des Gutachters liegen die nachgewiesenen Schadstoffe (PAK) in Auffüllungen erfahrungsgemäß gebunden vor und sind weder wasserlöslich noch als Partikel mobil. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers wurde nicht ermittelt. Eine inhalative oder orale Aufnahme der Schadstoffpartikel unter Einhaltung bestimmter Sicherheitsvorkehrungen ist auszuschließen. Eine textliche Festsetzung (Nr. 13) benennt die Maßnahmen. Unter diesen Bedingungen ist ein erheblicher Konflikt mit der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

Um sicherzustellen, dass in nachfolgenden Verfahren entsprechende Informationen über die Bodenbelastung zur Verfügung stehen, sind die betroffenen Flächen entsprechend zu kennzeichnen.

3. Gesamtbewertung

Von keinem der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes 2206 zulässigen Vorhaben sind nach den o. a. Aussagen erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt und den Menschen zu erwarten.

Eine weitergehende Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

E) Finanzielle Auswirkungen

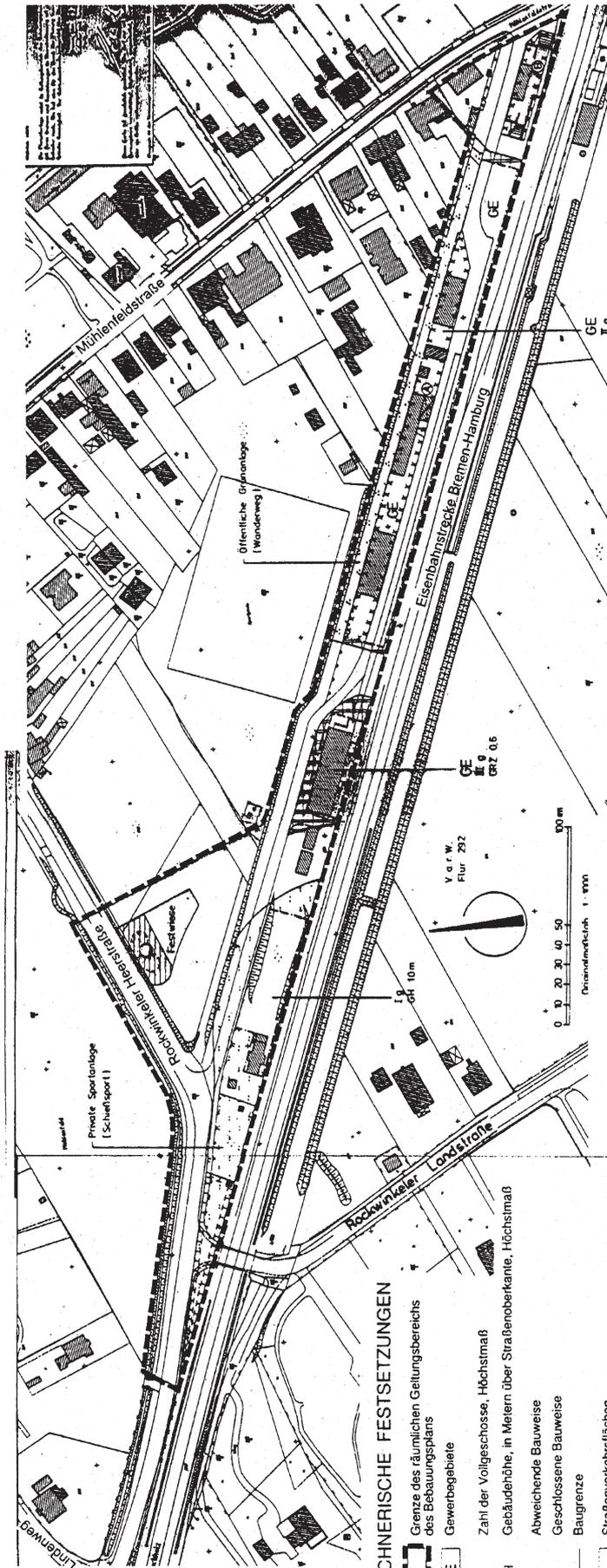
Die Planungen stehen im Zusammenhang mit dem Planfeststellungsverfahren zur Aufhebung der niveaugleichen Bahnübergänge in Oberneuland; die Kosten werden dort dargestellt.

Bei Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen folgende überschlägig ermittelte Kosten (brutto/netto):

Für den Ankauf der öffentlichen Grünanlage ca. 11.500 €.

Wegen der Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten.

Die im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung erforderlich werden 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 ihrer Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.



BEBAUUNGSPLAN 2206

für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland
an der Eisenbahnstrecke Bremen-Hamburg
zwischen Rockwinkel Heerstraße (zum Teil
einschließlich bis in Höhe Lindenweg 26)
und Mühlentelestraße

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  GE Gewerbegebiete
-  II Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
-  GH Gebäudehöhe, in Metern über Straßenoberkante, Höchstmaß
-  a Abweichende Bauweise
-  g Geschlossene Bauweise
-  Baugrenze
-  Straßenverkehrsflächen
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Grünanlage (öffentlich)
-  Sportanlage (privat)
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
-  Festwiese
-  Niederschlagswasserbehandlungsanlage

Dieser Plan stellt in übersichtlicher Form den Geltungsbereich und die wichtigsten Festsetzungen dar. Er ist nicht identisch mit dem zu beschließenden Urkundsplan, der für die Dauer der Planansetzungen bei der Verwaltung der Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.

