

*Mitteilung des Senats vom 11. Januar 2005*

***Vorhaben- und Erschließungsplan 30 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für den Bau eines Postfrachtzentrums in Bremen-Hemelingen (zwischen Europaallee, Eisenbahnstrecke Bremen–Osnabrück und Weser)***

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Vorhaben wird der Vorhaben- und Erschließungsplan 30 vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 2. Dezember 2004 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

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

Der im Bericht erwähnte Durchführungsvertrag wird nicht beigefügt und kann beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr bei Bedarf eingesehen werden.

**Der Senat** schließt sich dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Vorhaben- und Erschließungsplan 30 zu beschließen.**

*Bericht der Deputation für Bau und Verkehr*

**Vorhaben- und Erschließungsplan 30 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für den Bau eines Postfrachtzentrums in Bremen-Hemelingen (zwischen Europaallee, Eisenbahnstrecke Bremen–Osnabrück und Weser)**

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Vorhaben- und Erschließungsplan 30 und die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 30 vor.

Die STRABAG AG hat als Vorhabenträgerin mit der Stadtgemeinde Bremen einen Durchführungsvertrag abgeschlossen und sich darin zur Tragung der Kosten der Realisierung verpflichtet.

**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.

2. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 29. April 2004 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist am 15. Juli 2004 zusammen mit der Auslegung öffentlich bekannt gemacht worden.

3. Absehen von frühzeitiger Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Das Grundstück des Vorhabens ist im Bebauungsplan 2135 als Gewerbegebiet festgesetzt. Das Vorhaben fügt sich insoweit ein. Der Plan weicht

vom Bebauungsplan 2135 u. a. ab, indem er nunmehr keine beschränkenden Festsetzungen hinsichtlich der gewerblichen Nutzung (Ausschluss von Speditionsgewerbe) enthält. Außerdem wird die Erschließung neu geregelt. Diese für das Vorhaben notwendigen neuen Festsetzungen wirken sich auf die Allgemeinheit nicht wesentlich aus. Auch wirkt sich der Plan auf die Nachbargebiete nicht wesentlich aus. Nachbarn wurden über die Neuplanung direkt informiert und haben keine Bedenken mitgeteilt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat in der Sitzung am 29. April 2004 beschlossen, dass von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen werden soll.

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 Hemelingen nach § 4 Abs. 1 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind für den Vorhaben- und Erschließungsplan 30 gleichzeitig durchgeführt worden.

Die Deputation für Bau hat am 29. April 2004 beschlossen, dass der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes 30 öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf mit Begründung hat vom 2. August 2004 bis 2. September 2004 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 Hemelingen 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 folgende Stellungnahmen eingegangen:

5.1.1 Der Gesamtverband Natur- und Umweltschutz Unterweser e. V. (GNUU), Am Dobben 44, 28203 Bremen, teilt mit Schreiben vom 7. September 2004 Folgendes mit:

„Vorbemerkung

Die Deutsche Post AG ist in Bremen bislang in großem Stil mit Investitionen von relativ kurzer Nutzungsdauer in Erscheinung getreten. Das begann mit dem Neubau des Paketentrums am Hauptbahnhof, welches – kaum fertig – geräumt wurde. Stattdessen wurde der Paketumschlag, der bislang mit Bahnanbindung auf ca. 1 ha erfolgte, auf ca. 8 ha Umschlagsfläche in Flachbauweise ins GVZ verlagert. Zugleich fand der Wechsel des Transports von der Schiene auf die Straße statt. Nun folgt ein neuer Umzug mit der alleinigen Konzentration auf den Lkw, wobei dieses Mal zumindest die Relation des Flächenverbrauchs in etwa konstant bleibt.

1. Der Anlass

Ausgelöst wurde der Umzug durch die unerwartet gute Geschäftsentwicklung von Tchibo, insbesondere des Direktverkaufs, was dazu führt, dass die Post-Tochter DHL – als Dienstleister für Tchibo bereits im GVZ tätig – zur Durchführung ihrer Geschäfte mehr Platz benötigt. Ein Umzug dieser Größenordnung findet auch in Bremen nicht alle Tage statt und es stellt sich die Frage nach ‚Nebenwirkungen und Konsequenzen‘. Nach eigenen Recherchen scheint es so zu sein, dass Tchibo in der Tat die gesamten Flächen des Postfrachtzentrums nutzen wird. Von daher entstehen offenbar keine zusätzlichen größeren Gewerbebrachen, mit denen Bremen schon reichlich ‚gesegnet‘ ist. Bleibt nur zu hoffen; dass die Geschäfte bei Tchibo auch möglichst lange so laufen, dass die erheblichen Aufwendungen der Stadt zur Umgestaltung der erst vor kurzem angelegten Gewerbeflächen im Hansapark sich auch lohnen.

Positiv ist auch zu bewerten, dass durch strukturelle Veränderungen bei der Post es zur Neuschaffung (z. T. aber durch Verlagerung nach Bremen) von über 280 Arbeitsplätzen kommen soll.

Angesichts dieser positiven Aspekte des vorliegenden Plans fällt es dem GNUU beinahe schon schwer, dennoch einen umweltspezifischen Kritikpunkt zu nennen. Unter dem Druck der Haushaltsnotlage hat sich die Stadt Bremen seit längerem von jeglichen ernsthaften Bemühungen des sparsamen Umgangs mit Flächen zurückgezogen – ja wird Hinweise in diese Richtung nicht einmal mehr verstehen und auf kommunale Konkurrenz und internationale Globalisierung verweisen. Der GNUU muss an dieser Stelle an die Grundsätze des sparsamen Umgangs mit dem Boden erinnern, zumal etwa zehn Jahre exzessive Flächenangebotspolitik unübersehbare und vor allem teure Spuren hinterlassen haben, ohne dass der wirkliche, viel beschworene wirtschaftliche Durchbruch in Sicht ist. Auch bei diesem Vorhaben sind riesige Hallen ausnahmslos in Flachbauweise geplant. Der GNUU fordert eine ernsthafte Überprüfung dahingehend, ob nicht doch zumindest in Teilbereichen auch unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten und mit intelligenter Logistik eine mehrgeschossige Bauweise möglich ist und dabei Fläche eingespart werden kann. Immerhin unterhält z. B. Tchibo ja auch ein Hochregallager in Bremen!

## 2. Naturschutzrechtliche Kompensation

Der GNUU stimmt den Ausführungen zu, dass bereits bei der Planung des Gewerbegebiets Hansalinie die naturschutzfachliche Kompensation im Wesentlichen festgelegt wurde und wegen der Nutzungsintensivierung bzw. der Verlegung des Regenwassersammlers nur in geringem Umfang zu erweitern ist. Nach Auskunft des Deichverbandes ist der ungewöhnlich hohe Versiegelungsgrad wasserwirtschaftlich unbedenklich.

Der GNUU nimmt den vorliegenden Plan allerdings zum Anlass, die noch ausstehende Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen für das Gewerbegebiet Hansalinie anzumahnen. Zwar wird aktuell die (längst überfällige) Umgestaltung des Deichvorlandes durchgeführt. Zugleich aber tut sich im so genannten Gleisdreieck in punkto Ausgleich immer noch nichts, während der zweite Bauabschnitt bereits intensiv bearbeitet wird. Der GNUU besteht auf der zügigen Abarbeitung aller festgelegten Kompensationsmaßnahmen für den ersten Bauabschnitt.“

Die Deputation für Bau und Verkehr gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Zu 1.: Festsetzung einer zwingend mehrgeschossigen Bauweise:

Für das Vorhaben ist eine maximale Gebäudehöhe von 15 Metern festgesetzt. Diese Höhe orientiert sich in ihrem Maß an der Höhe der umliegenden Flächen und Gebäude. Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird eine Bebauung der Flächen für ein Postverteilzentrum ermöglicht. Dabei handelt es sich um ein Verteil- und kein Lagerzentrum. Das logistische Erfordernis besteht aus Fördereinrichtungen, die auf einer Ebene angeordnet sein müssen. Der Gebäudeentwurf ist auf diese Anforderungen zugeschnitten. Der am nordöstlichen Ende des Gebäudes liegende Verwaltungsteil hat drei Geschosse und eine Höhe von ca. 12 m über Gelände; die Hallenkomplexe haben eine Gebäudehöhe zwischen 10,30 m und 11,30 m. Weitere Optimierungsmöglichkeiten von Gebäuden oder -teilen in die Höhe werden von der Vorhabenträgerin nicht verfolgt.

Zu 2.: Naturschutzrechtliche Kompensation

Die vorgetragenen Ausführungen beziehen sich auf Maßnahmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2135 liegen. Diese sind nicht Gegenstand des Planverfahrens.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Planentwurf unverändert zu lassen.

- 5.1.2 Der Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesverband Bremen e. V., Contrescarpe 8, 28203 Bremen, teilt mit Schreiben vom 24. August 2004 Folgendes mit:

„Zu dem genannten Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:

Unter D) 1.1.5. werden die durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen beschrieben, auf Seite 13 auch die Anlage von Feldhecken. Diesen Punkt möchten wir ergänzen: Neben der dreireihigen Feldhecke auf 5 m Breite sollte ein ungenutzter Saum anschließen. Er sollte beidseitig vorhanden sein und jeweils 10 m Breite besitzen, jedoch mindestens 5 m. Der Saum ist Bestandteil eines ökologisch vollständigen Aufbaues einer Hecke aus Überhältern, Sträuchern und Saum.“

Die Deputation für Bau und Verkehr gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Die Anregungen des Naturschutzbundes Deutschland zur besseren Funktionserfüllung der Hecke einen zusätzlichen Saumstreifen zu entwickeln, ist bei einer künftigen Nutzung als Mahdfläche zwar sinnvoll, aber bei Beweidung der Flächen dauerhaft mit unverhältnismäßig hohen Mehrkosten für die separate Pflege des Saumstreifens verbunden. Da die zukünftige Nutzung der Flächen offengehalten werden soll, wird die Anregung nicht verbindlich im Plan festgeschrieben.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Planentwurf unverändert zulassen.

- 5.1.3 Die Architektenkammer Bremen, Geeren 41/43, 28195 Bremen, teilt mit Schreiben vom 10. September 2004 Folgendes mit:

„Der Städtebauausschuss der Architektenkammer bezieht sich mit seiner Stellungnahme auf die bereits zum Thema Aufhebung des Landschaftsschutzes im Bereich Hemelinger Marsch zur Ausweisung eines Gewerbegebietes (B-Plan 2135) abgegebenen Stellungnahme, und lehnt aus diesem Grund das Vorhaben an dieser Stelle ab.

Erschwerend kommt hinzu, dass mit diesem Vorhaben ein weiteres Mal ein Eingriff in den Landschaftsschutz erfolgen wird und dies am Siedlungsrand mit einer Fassadenlänge von über 300 m, an einer für das Landschaftsbild sensiblen Stelle.

Zu befürchten ist auch, dass mit der Überschreitung der Bauweise (Gebäuelänge) Berufungsmöglichkeiten für zukünftige Bauvorhaben im angrenzenden Baugebiet geschaffen werden könnten.“

Die Deputation für Bau und Verkehr gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Das heute im Gebiet vorhandene Klärbecken zur Behandlung des Niederschlagswassers muss in die im Landschaftsschutzgebiet liegende westlich angrenzende öffentliche Grünanlage verlegt werden. Dort wird eine breite begrünte Verwallung eine landschaftsgerechte Einbindung sicherstellen. Da die Gebäudehöhen an der westlichen Grundstücksgrenze, die an das Landschaftsschutzgebiet grenzt, eher niedrig – maximal 11,50 m – sind, ist nicht davon auszugehen, dass hierdurch das Landschaftsschutzgebiet beeinträchtigt wird. Die Gebäuelänge ist weder im Vorhaben- und Erschließungsplan 30 noch im angrenzenden Bebauungsplan 2135 begrenzt. Berufungsfälle entstehen insoweit nicht.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Planentwurf unverändert zu lassen.

- 5.2 Stellungnahmen der übrigen Träger öffentlicher Belange

Die übrigen beteiligten Träger öffentlicher Belange haben nach Klärung bestimmter Fragen keine Einwendungen.

- 5.3 Anregungen von privaten Einwendenden

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen von privaten Einwendenden eingegangen.

## **B) Stellungnahme des Beirates**

Der Beirat Hemelingen hat sich in seiner Sitzung am 6. Mai 2004 mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan 30 befasst und stimmt dem Planaufstellungsbeschluss, dem Beschluss über das Absehen von frühzeitiger Bürgerbeteiligung und dem Beschluss über die öffentliche Auslegung zu.

Dem Ortsamt Hemelingen 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 Vorhaben- und Erschließungsplan 30 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für den Bau eines Postfrachtzentrums in Bremen-Hemelingen (zwischen Europaallee, Eisenbahnstrecke Bremen–Osnabrück und Weser) zu beschließen.

Jens Eckhoff  
(Vorsitzender)

Dr. Carsten Sieling  
(Sprecher)

*Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 30 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für den Bau eines Postfrachtzentrums in Bremen-Hemelingen (zwischen Europaallee, Eisenbahnstrecke Bremen–Osnabrück und Weser)*

### **A) Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hemelingen, Ortsteil Hemelingen.

### **B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplans**

#### **1. Entwicklung und Zustand**

Der Planbereich wurde ehemals landwirtschaftlich genutzt und wurde als Teil des Bebauungsplanes 2135 in Gewerbeflächen einschließlich Grünflächen und Straßenverkehrsflächen umgewandelt. Er gehört zum Naturraum Weser-Aller-Aue (siehe Landschaftsprogramm Bremen von 1991).

Westlich bis südwestlich des Plangebiets befinden sich die Außendeichsflächen der Weser. Diese sind gemäß Artikel 4 der EG-Vogelschutzrichtlinie (79/409/EWG) angemeldetes und notifiziertes besonderes Schutzgebiet „Weseraue“. Kleine Teile des Plangebietes sowie unmittelbar angrenzende Bereiche sind als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Im Rahmen der Entwicklung des seit 2002 rechtskräftigen Bebauungsplanes 2135 wurde diesen Gegebenheiten Rechnung getragen und es wurden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in diesem Bereich festgesetzt.

Östlich bis südöstlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich im Bebauungsplan 2135 festgesetzte Gewerbeflächen, aus denen eine Erschließungsstraße (Ludwig-von-Kapff-Straße) in das Plangebiet führt.

Nördlich angrenzend befindet sich ein Fleet als öffentliche Grünfläche sowie anschließend weitere Gewerbeflächen an der Europaallee.

Für den Bebauungsplan 2135 wurde wegen des gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus die Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 Abs. 1 in Verbindung mit § 35 S. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) mit dem Ergebnis einer erheblichen Beeinträchtigung durchgeführt, jedoch nach § 34 Abs. 3 BNatSchG für die Zulassung des Projektes der Nachweis erbracht, dass das Projekt aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses notwendig war und zumutbare Alternativen nicht gegeben waren. Die Prüfung erfolgte im Rahmen des Verfahrens zur 75. Flächennutzungsplanänderung mit dem Ergebnis, dass die bauliche Entwicklung zugelassen wurde.

Auch im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zur Gewerbeansiedlung im Bereich der Hemelinger Marsch wurde gemäß § 34 Abs. 1 in Verbindung mit § 35 Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eine Verträglichkeitsprüfung und das Ausnahmeverfahren durchgeführt. Die aufgrund der Zulassung der Planung erforderlichen kohärenzsichernden Maßnahmen wurden im Bebauungsplan 2135 festgesetzt.

Die vorangehend gemachten Ausführungen werden auf den vorliegenden Bebauungsplan übertragen, da dieser im Wesentlichen lediglich Art und Maß der baulichen Nutzung verändert. Es sind keine weiteren Auswirkungen auf die genannten Gebiete zu erwarten, die nicht auch durch den bislang rechtskräftigen Bebauungsplan 2135 an dieser Stelle möglich sind.

## 2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für die Flächen im Plangebiet Gewerbliche Bauflächen dar. Der Bebauungsplan 2135 (rechtskräftig seit 20. Dezember 2002) enthält Festsetzungen als Gewerbegebiet, Straßenverkehrsfläche und öffentliche Grünfläche sowie eine Niederschlagswasserbehandlungsanlage. Kleine Teile des Plangebietes liegen im Landschaftsschutzgebiet. Für die planmäßige Nutzung ist eine Ausnahmegenehmigung erforderlich.

## 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplans

Geplant ist der Neubau eines Postfrachtzentrums in Hemelingen auf einem ca. 6,835 ha großen Grundstück sowie die Errichtung von Parkplätzen auf einem an das Plangebiet angrenzenden Grundstück. Die Vorhabenträgerin, die STRABAG AG, Direktion Hochbau Nord, Bereich Bremen, beabsichtigt als Investor für die Deutsche Post AG im Gewerbepark Hansalinie in Bremen-Hemelingen dieses neue Postfrachtzentrum zu errichten. Nach Fertigstellung des Vorhabens werden insgesamt 285 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vom Güterverkehrszentrum (GVZ) in den Gewerbepark Hansalinie wechseln.

Mit der Entscheidung für den Standort Gewerbepark Hansalinie Bremen hat sich die Deutsche Post AG nach Auskunft der Bremer Wirtschaftsförderung GmbH (WfG) mit ihrem gesamten Dienstleistungsspektrum langfristig für den Wirtschaftsstandort Bremen entschieden. Bei der Realisierung aller geplanten Neu- und Umbaumaßnahmen engagiert sich die Deutsche Post AG in Bremen mit einem Investitionsvolumen in Höhe von ca. 76 Mio. €. Insgesamt werden innerhalb der nächsten zwei Jahre 334 zusätzliche Arbeitsplätze in Bremen geschaffen. Von den insgesamt 334 neuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern werden 285 im GVZ sowie 49 in der Hüttenstraße nach der Errichtung eines neuen Retourenlagers tätig sein.

Der geplante Neubau soll als Frachtzentrum der Post zur Lagerung und zum Umschlag von Gütern genutzt werden. Es beinhaltet ein integriertes Verwaltungsgebäude sowie Umkleide-, Sanitär- und Aufenthaltsräume. Die Nutzung erfolgt täglich im 24-Stunden-Betrieb.

Die Hallenkonstruktion besteht aus unterschiedlich langen und breiten, eingeschossigen Komplexen, die T-förmig angeordnet sind. Die längste Ausdehnung beträgt 300 m plus 20,55 m für Mehrzweckräume und Rampe. Die Breiten betragen 30, 45, bzw. 60 m. Am nordöstlichen Ende des Gebäudes befindet sich ein dreigeschossiges Verwaltungsgebäude mit einer Höhe von bis zu 11,95 m über Geländeoberkante. Die Höhe der Hallenkomplexe beträgt bis zu 11,32 m, überwiegend 10,31 m über Geländeoberkante.

Die Hallenkonstruktion ist als Tragkonstruktion in Form von Stahlbetonstützen und Tragbindern geplant. Die Sozialtrakte und das Bürogebäude werden in Massivbauweise (Stahlbeton-, Mauerwerk) hergestellt. Der Hallenboden wird in Beton als Flachgründung ausgeführt.

Mit der Planung und Erschließung des Plangebietes dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden rund 7,4 ha Gewerbefläche hinsichtlich ihrer baulichen Nutzung neu geordnet. Die geltenden Festsetzungen stehen diesem Vorhaben in drei Punkten entgegen. Das betrifft

1. die Art der baulichen Nutzung: Im Bebauungsplan 2135 sind Speditionsbetriebe und Lagerhäuser ausgeschlossen. Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sollen die Voraussetzungen für die Errichtung eines Postfrachtzentrums geschaffen werden.

2. Es sollen Flächen in Anspruch genommen werden, die im Bebauungsplan 2135 als Verkehrsflächen und als Niederschlagswasserbehandlungsanlage festgesetzt und entsprechend hergestellt sind.
3. Die maximale Grundfläche (GR) von 61.000 m<sup>2</sup> entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,89 und überschreitet die GRZ von 0,8 aus dem Bebauungsplan 2135.

Unter Nutzung der vorhandenen Erschließungsstruktur bei gleichzeitiger Rückplanung eines Teils einer Erschließungsstraße wird eine zusammenhängende, überbaubare Fläche für die Realisierung des Postfrachtzentrums geschaffen.

Die Veränderungen bedingen einen Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild, wodurch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich werden.

Zur Realisierung der Planung ist die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes erforderlich.

Die Projektbeschreibung, ein Lageplan und Ansichten in der Anlage verdeutlichen das Vorhaben.

### **C) Planinhalt**

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird als Art der Nutzung ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Vorgesehen ist der Neubau eines Postfrachtzentrums.

Die im Bebauungsplan 2135 festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche und die als Niederschlagswasserbehandlungsanlage ausgewiesenen Flächen werden zur Bildung einer zusammenhängenden Gewerbefläche durch Gewerbegebiet ersetzt.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung und Baugrenzen, Baulinien, Bauweise

Für die Realisierung des Postfrachtzentrums wird die Grundfläche (GR) der baulichen Anlagen mit 61.000 m<sup>2</sup> als Höchstmaß festgesetzt. Damit wird die höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,8 (Obergrenze des § 17 Baunutzungsverordnung) um 0,09 überschritten. Dies entspricht einer GRZ von 0,89.

Das Vorhaben könnte ohne diese Überschreitung auf dem Baugrundstück aufgrund der besonderen Flächenansprüche eines Postfrachtzentrums nicht durchgeführt werden. Die hierfür erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden an anderer Stelle außerhalb des Plangebietes erbracht. Bezüglich der Einzelheiten wird auf die Ausführungen in Abschnitt D verwiesen. Näheres wird im Durchführungsvertrag geregelt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden, da das Gelände direkt an das Randfleet im Westen bis Südwesten und an ein weiteres Fleet im Norden angrenzt, welche als unversiegelte Flächen für Zwecke der Erholung, Entwässerung, Eingrünung und als zusammenhängender Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Verfügung stehen. Sie sind planungsrechtlich nicht Teil des Baugrundstücks, tragen aber mit ihrem planerisch beabsichtigten Bezug zu den baulichen Anlagen des Gewerbegebietes zur Aufwertung bei. Wesentliche Auswirkungen auf den Verkehr ergeben sich nicht. Sonstige öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Im Gewerbegebiet wird die Begrenzung der Gebäudehöhe von 15 m beibehalten, die ausreichend für das geplante Vorhaben ist.

Der außerhalb des Postfrachtzentrums gelegene Teil der Jakob-Fugger-Straße ist als Erschließungsstraße nicht mehr erforderlich und soll in die gewerbliche Nutzung einbezogen werden. Die für die östlich und westlich angrenzenden Grundstücke geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes 2135 werden übernommen (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, doppelte Baulinie, Baugrenze).

Insgesamt wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, um dem Grundsatz des Flächensparens zu entsprechen. Sie ermöglicht, dass auch Gebäudelängen mit mehr als 50 m zulässig sind.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze bzw. Stellplätze und Nebenanlagen analog zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes 2135 nur auf den gekennzeichneten Flächen zulässig.

### 3. Verkehrsflächen

Die Hauptanbindung des Plangebiets für den Autoverkehr erfolgt über die Bundesautobahn A 1 bzw. BAB-Zubringer Hemelingen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ludwig-von-Kapff-Straße, welche direkt in das Plangebiet führt. Da ein Durchgangsverkehr nicht mehr gegeben ist, wird ein Wendebereich für Lastkraftwagen am Ende der Öffentlichen Straßenverkehrsfläche erforderlich. Dieser ist mit rund 30 m Durchmesser und entsprechend fahrdynamischer Ausgestaltung ausreichend dimensioniert. Dementsprechend wird eine vormals als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

### 4. Flächen für Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Plangebiets wurde im Bebauungsplan 2135 eine Fläche für Elektrizität (Trafo) und Abwasserbeseitigung (Niederschlagswasserbehandlungsanlage) festgesetzt.

Die Festsetzung einer Fläche für Elektrizität (Trafo) im Plangebiet ist nicht erforderlich, da die im Bebauungsplan 2135 vorgesehene Anzahl von Netzstationen für die Versorgung des Gewerbeparks als ausreichend angesehen wird. Sollte eine weitere Station in Zukunft dennoch erforderlich werden, wird nach Absprache zwischen der Stadt Bremen und dem Stromversorgungsunternehmen eine geeignete Fläche außerhalb des Plangebietes dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes festgelegt oder im Rahmen der Stromversorgung des Plangebietes auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin errichtet.

Für die Realisierung des Bauvorhabens ist eine zusammenhängende Gewerbegebietsfläche und daher eine Verlegung der Niederschlagswasserbehandlungsanlage erforderlich. Sie soll zwischen Randfleet und Gewerbegebiet im bisher als öffentliche Grünfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Bereich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes errichtet werden. Dazu werden die erforderlichen wasserrechtlichen und naturschutzrechtlichen Genehmigungen eingeholt.

Ein Schaltkasten für die Bedienung der Pumpe des Druckwasserrohranschlusses (siehe C] 7. a) Versorgung mit Wasser) befindet sich zurzeit auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, jedoch innerhalb der Fläche des Postfrachtzentrums, und soll deshalb um etwa 150 m, außerhalb des Geltungsbereiches dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und weiterhin auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, verlegt werden.

### 5. Grünflächen

Im Kontext mit dem Rückbau der Straßenverkehrsfläche in Gewerbegebietsfläche in einem nördlichen Teilbereich werden zwei Grünflächen (Fleet) des Plangebiets miteinander verbunden.

Zwischen Gewerbegebiet und der neuen Niederschlagswasserbehandlungsanlage wird eine 9 m breite öffentliche Grünfläche für eine begrünte Verwallung festgesetzt. Sie dient der landschaftsgerechten Eingrünung des Vorhabens.

Die öffentlichen Grünflächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (siehe C] 6.).

Die festgesetzten Flächen zum Pflanzen von Sträuchern innerhalb des Gewerbegebietes werden aus dem Bebauungsplan 2135 übernommen und dienen der Gliederung und der optischen Aufwertung.

Weitere Ausführungen zur Grün- und Freiflächenplanung sind unter Kapitel D) 1. enthalten.

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

Die geplanten Festsetzungen für die Gewerbeflächen und das verlegte Niederschlagswasserbehandlungsbecken führen zu einem Eingriff in Natur und Landschaft. Zum Vollzug der Eingriffsregelung nach § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit §§ 18, 19 und 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Der Ausgleich der mit der Planung verbundenen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes hat danach vorrangig durch landschaftsgerechte Maßnahmen für gleiche oder ähnliche Werte und Funktionen zu erfolgen. Das im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes 2135 erarbeitete Konzept mit Kompensationsmaßnahmen wird berücksichtigt, indem als Vermeidungsmaßnahme ein Lückenschluss der vorhandenen Verwallung mit Bepflanzung aus standortgerechten heimischen Gehölzen vorgesehen wird.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen im Umfang von ca. 1,1 FÄ [ha] können jedoch nicht im Geltungsbereich des Vorhaben- und Entwicklungsplanes umgesetzt werden. Die Maßnahmen werden außerhalb seines Geltungsbereichs im selben Naturraum auf stadteigenen Flächen an der Kluvenhagener Straße auf der im Bebauungsplan-Entwurf 2244 mit (E) bezeichneten Fläche (als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt) realisiert.

Eine Ausnahmegenehmigung für den Bau der Niederschlagswasserbehandlungsanlage im Landschaftsschutzgebiet wurde bei der zuständigen Naturschutzbehörde beantragt.

Weitere Begründungen zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind unter D) 1. dargestellt.

7. Ver- und Entsorgung, Oberflächenentwässerung, Leitungsrechte

a) Versorgung mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation

Der Trinkwasser- und Löschwasserbedarf wird durch die bereits verlegten und ausreichend dimensionierten, separaten Leitungen gesichert.

Die Versorgung mit Strom und Gas wird sichergestellt.

Die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen wird sichergestellt. Die bestehenden Einrichtungen in den angrenzenden Straßen können problemlos in das Gebiet hinein erweitert werden.

Im Rahmen des Rückbaus der Ludwig-von-Kapff-Straße und eines Teiles der Jakob-Fugger-Straße müssen die vorhandenen Leitungen verlegt werden, um weiterhin die Anbindung an die Europaallee zu gewährleisten. Dies soll entlang der Grundstücksgrenzen erfolgen. Eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche (L1) wird zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger zeichnerisch festgesetzt. Die Errichtung von Gebäuden auf diesen Flächen ist nicht zulässig, der Zugang zu den Leitungen muss jederzeit möglich sein.

b) Oberflächenentwässerung

Das auf den Gewerbeflächen sowie auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser, das kaum bis mäßig verschmutzt ist und nicht als Brauchwasser genutzt wird, soll den innerhalb der öffentlichen Grünflächen gelegenen Gewässern direkt über die Grundstücksentwässerungsanlagen zugeführt werden.

Niederschlagswasser, welches stark bis sehr stark verschmutzt ist, ist über das Kanalsystem der Niederschlagsbehandlungsanlage zuzuführen, maximal jedoch von 40 % der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche.

Das über diese Menge hinausgehende stark bis sehr stark verschmutzte Niederschlagswasser soll gedrosselt in den Niederschlagswasserkanal abgeleitet werden.

Südwestlich außerhalb des Plangebietes befindet sich ein Landschaftsbauwerk, welches über eine Druckrohrleitung durch das Plangebiet hindurch in die Ludwig-von-Kapff-Straße entwässert wird. Weiterhin führt parallel zur Druckrohrleitung eine Regenwasserentwässerungsleitung von der Ludwig-von-Kapff-Straße zur Niederschlagswasserbehandlungsanlage; diese Leitung soll zur neuen Anlage verlängert werden. Die Leitungen werden sich zum Teil unter dem geplanten Postfrachtzentrum befinden und sind entsprechend zu sichern. Es wird eine ausreichend breit dimensionierte Fläche für ein Leitungsrecht (L2) zugunsten des Entsorgungsträgers festgesetzt, welches die Möglichkeit einer rechtwinkligen Unterquerung des Gebäudes sicherstellt.

c) Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet ist über ausreichend dimensionierte Leitungen in der angrenzenden und das Plangebiet erschließenden Ludwig-von-Kapff-Straße an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen. Hinsichtlich der Lage der Leitungen und Flächen für ein Leitungsrecht gelten analog die Ausführungen zu Punkt C) 7. a).

## D) Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 1. Planungs-Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 2135 wurden die Umweltbereiche mit den entsprechenden Wirkungsfeldern auf voraussichtliche Beeinträchtigungen im Hinblick auf die beabsichtigte Planung untersucht. Die dort getroffenen Aussagen und festgestellten Ergebnisse gelten auch weiterhin für das vorliegende Plangebiet. Zusätzliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Aus diesem Grunde ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG in der Fassung vom 5. September 2002, BGBl. S. 2350) nicht erforderlich.

Gleichwohl werden die umweltschützenden Belange im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB im Folgenden dargelegt:

#### 1.1 Natur und Landschaft

##### 1.1.1 Veranlassung und gesetzliche Grundlage

Gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Der Bebauungsplan 2135 hat im Plangebiet bereits Eingriffe in erheblichem Umfang zugelassen und dafür entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Deshalb verbleibt lediglich ein Kompensationsbedarf für solche Eingriffe, die über den Umfang der zulässigen Eingriffe hinausgehen.

Die im Zusammenhang mit der Erschließungsstraße zu beseitigenden Pflanzflächen mit Straßenbäumen sowie die von der NWBA (Niederschlagswasserbehandlungsanlage) zukünftig beanspruchten Flächen des offenen Entwässerungssystems sind Ausgleichsflächen für die Anlage des Gewerbeparks.

Das Vorhaben ist mit einer Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen verbunden, die über das nach dem Bebauungsplan 2135 zulässige Maß an Veränderungen hinausgehen. Dadurch kann die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden. Es liegt deshalb ein Eingriff im Sinne des § 11 Abs. 1 BremNatSchG vor. Zum Vollzug der Eingriffsregelung nach § 1 a Baugesetzbuch in Verbindung mit §§ 18, 19 und 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Umfang von ca. 1,1 FÄ (ha) erforderlich. Der

Ausgleich der mit der Planung verbundenen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts hat danach vorrangig durch landschaftsgerechte Maßnahmen für gleiche oder ähnliche Werte und Funktionen zu erfolgen. Grundlage der Bewertung des Eingriffs und Ableitung des Kompensationsumfanges ist die Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen (ILN 1998).

#### 1.1.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung von Natur und Landschaft im Plangebiet

Der Bestandsdarstellung und -bewertung im Plangebiet sind die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes 2135 beschriebenen Zielbiotoptypen zugrunde zu legen unabhängig davon, ob diese derzeit bereits in der entsprechenden Ausprägung vorhanden sind.

Die betroffenen allgemeinen Funktionen der Schutzgüter Boden (biotische Ertragsfunktion), Wasser (Grundwasserschutzfunktion), Klima/ Luft (Bioklimatische Ausgleichsfunktion), Arten und Lebensgemeinschaften (Biotop-/Ökotoptfunktion sowie Landschaftsbild (Landschaftserlebnisfunktion) werden entsprechend der oben genannten Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen gemeinsam durch die Bewertung der Biotoptypen abgebildet (vergleiche Tabelle 1).

**Tab. 1 Biotoptypen im Eingriffsgebiet vor Umsetzung des geplanten Vorhabens (allgemeine Funktionen)**

Biotoptypen im Plangebiet	Flächengröße [m <sup>2</sup> ]	Wertstufe nach Handlungs- anleitung
Strauch-Baumhecke (HFM)/ Mesophiles Grünland mäßig feuchter Standorte (GMF)	ca. 1.057	3
Böschung aus Extensivrasen (GRE)	ca. 480	2
Unterhaltungsweg aus Schotterrasen (GRA)	ca. 360	1
NWBA (TF)	ca. 1.125	0
Betonpflasterweg (TF)	ca. 130	0
Einzelbaum/Baumbestand (HB)	ca. 260	3
Beet/Rabatte (ER)	ca. 165	1
Beet/Rabatte (ER)	ca. 6.300	1
<b>Summe</b>	<b>ca. 9.877</b>	

#### Besondere Funktionen

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind zusätzlich besondere biotische Ertragsfunktionen (Bodenfunktion) betroffen.

#### 1.1.3 Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Für die Zusammenlegung von Gewerbeflächen wird je ein Abschnitt der Jakob-Fugger-Straße und der Ludwig-von-Kapff-Straße einschließlich der straßenbegleitenden Vegetationsflächen aufgehoben. Die dort vorhandenen Straßenbäume wurden ebenfalls als Ausgleichsmaßnahme festgesetzt. Die überbaubare Gewerbegrundstücksfläche wird erhöht (GRZ von 0,8 auf 0,89) und das NWBA verlegt in die im B-Plan 2135 als Ausgleichsfläche festgesetzte Fläche F. Dabei kommt es im Wesentlichen zu folgenden Beeinträchtigungen gegenüber den festgesetzten Zielbiotoptypen:

- Verlust von 26 Einzelbäumen,
- Verlust von ca. 950 m<sup>2</sup> mesophilem Grünland im Bereich des Randgewässers und angrenzender mit Gehölzen bepflanzter Verwallung,

- Verlust von ca. 6.435 m<sup>2</sup> Grünanlagen der Siedlungsbiotope im Straßenrandbereich und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen,
- Verlust von ca. 480 m<sup>2</sup> Extensivrasen.

Mit der Verlagerung der NWBA in die öffentliche Grünfläche ist eine Versiegelung des belebten Oberbodens verbunden. Dadurch sind die vorhandenen besonderen biotische Ertragsfunktionen (Bodenfunktion) im Umfang von ca. 1.125 m<sup>2</sup> betroffen.

Insgesamt werden durch das Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen allgemeiner Biotop-/Ökotoptfunktionen im Umfang von ca. 1,1 FÄ [ha] sowie eine Beeinträchtigung der besonderen biotischen Ertragsfunktion (Bodenfunktion) im Umfang von ca. 0,1 ha hervorgerufen.

#### 1.1.4 Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen der allgemeinen Biotop-/Ökotoptfunktionen, insbesondere der Landschaftserlebnisfunktion wird als Lückenschluss der vorhandenen Verwallung an der Gewerbegebietsgrenze eine durchgehende ca. 9 m breite Verwallung mit mehrreihiger Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern als Sichtschutz zu den Gewerbeflächen angelegt.

#### 1.1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen können nicht im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes 30 umgesetzt werden. Die Ausgleichsmaßnahmen werden daher außerhalb des Plans im selben Naturraum auf dem städtischen Teil der im Bebauungsplan-Entwurf 2244 mit „E“ bezeichneten Fläche (als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt) realisiert. Die Gesamtgröße der Fläche beträgt ca. 1,92 ha. Auf einer Fläche von ca. 0,16 ha befinden sich zu erhaltende Hecken, so dass eine Flächengröße von ca. 1,76 ha durch entsprechende Maßnahmen aufgewertet werden kann. Durch die im folgenden beschriebenen Maßnahmen auf einer Flächengröße von ca. 1,1 ha wird eine Aufwertung von ca. 1,1 FÄ [ha] und damit die erforderliche Kompensation der beeinträchtigten allgemeinen Funktionen erreicht. Der erforderliche Umfang von 1,1 FÄ [ha] der Kompensationsmaßnahmen für die beeinträchtigten allgemeinen Funktionen kann somit geschaffen werden. Durch die bodenverbessernden Maßnahmen wird gleichzeitig auch Ersatz für die beeinträchtigten besonderen Bodenfunktionen geschaffen.

Extensivierung intensiv genutzter Ackerflächen

Ziel/Leitbild

Entwicklungsziel ist entsprechend der Festsetzung Nr. 9.5 des Entwurfs des Bebauungsplans 2244 die Förderung der natürlichen Bodenfunktionen durch Extensivierung der Nutzung in bisher intensiv genutzten Bereichen. Eine dauerhafte Bodenbedeckung ist zu gewährleisten und der Nährstoffeintrag zu reduzieren bzw. der Biozid-Eintrag aufzuheben. Hierzu ist auf der oben genannten Fläche (vergleiche Abb. 1) mesophiles Grünland gegliedert durch Feldhecken in bisher als Acker genutzten Bereichen zu entwickeln. Die Anlage von Feldhecken dient der Kompensation für den Verlust von Einzelbäumen und Baum-Strauchhecke.

Maßnahmen

Zur Erreichung der oben genannten Ziele werden folgende Maßnahmen durchgeführt bzw. Nutzungsbeschränkungen eingehalten:

Entwicklung von mesophilem Grünland:

Entwicklung/Herrichtung der Flächen

- Die Ackernutzung wird aufgegeben, die Fläche gewalzt und Grünland angesät. Zur Ansaat wird eine artenreiche Gräser-Kräutermischung verwendet, die nicht nur Wirtschaftsgräser enthält. Die der-

zeitigen Ackerflächen (AS) sind der Wertstufe 2 zugeordnet, durch Entwicklung zu mesophilem Grünland (GMZ), Wertstufe 3 wird eine Aufwertung um 1 Wertstufe erreicht.

Dauerhafte Pflege/Unterhaltung der Flächen:

- Nach Erreichen einer schnitt- bzw. weidefähigen Narbe ist das Grünland als zweischürige Mähwiese zu nutzen oder mit höchstens 1,5 Großvieheinheiten (GVE)/ha zu beweiden (Weide, Mähweide). Um den noch feuchten Boden Mitte Mai nicht mit schweren Maschinen zu befahren und damit die gewünschte naturnahe Bodenentwicklung nicht zu beeinträchtigen erfolgt der erste Schnitt nach dem Abtrocknen der Fläche, möglichst als später Heuschnitt. Durch Beschränkung auf 1,5 GVE/ha wird eine zu starke Belastung der Weidenarbe vermieden und die Nährstoffzufuhr gering gehalten. Zum Nährstoffentzug ist jedoch in den ersten zwei Jahren eine höhere Nutzungsintensität (dreischürige Weidennutzung bzw. Beweidung mit bis zu drei GVE) erforderlich.
- Um eine Belastung des Bodens mit Schadstoffen auszuschließen werden Pflanzenschutzmittel sowie sonstige Mittel zur Bekämpfung von Pflanzen und Tieren nicht angewendet, des weiteren werden Gülle, Jauche, Klärschlamm, Fäkalien oder Abwässer nicht auf die Fläche gebracht.
- Mineralische Düngemittel werden nicht verwendet.
- Das Grünland wird als Dauergrünland genutzt und nicht umgebrochen.

Anlage von Feldhecken:

Entwicklung/Herrichtung der Flächen:

- In den gekennzeichneten Bereichen werden Feldhecken entwickelt; die Hecken werden dreireihig, in 5 m Breite auf einer Länge von ca. 470 m mit heimischen standortgerechten Gehölzarten angelegt. Die derzeitigen Ackerflächen (AS) sind der Wertstufe 2 zugeordnet, durch Entwicklung von Strauch-Baumhecken (HFM), Wertstufe 3 wird auch hier eine Aufwertung um 1 Wertstufe erreicht.

Dauerhafte Pflege/Unterhaltung

- Die Feldhecken werden im Abstand von 10 bis 25 Jahren im Winterhalbjahr abschnittsweise auf den Stock gesetzt (in der gemäß BremNatSchG zulässigen Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar). In Abschnitten von jeweils maximal 20 m Länge werden die Gehölze etwa 20 bis 40 cm über dem Boden abgesägt. Bis zu 20 % einer Hecke können gleichzeitig in einem Abstand von wenigen Jahren gepflegt werden. Als „Überhälter“ werden einzelne Bäume und Sträucher wie Eiche, Esche oder Traubenkirsche stehen gelassen. Dies gilt insbesondere für Gehölze der Baumschicht, die nur ein geringes Potenzial zum Wiederaustrieb besitzen (z. B. Eiche, Esche). Stellenweise abgestorbene Stämme werden als Totholz belassen (z. B. Nistgelegenheit und Lebensraum für zahlreiche Insekten).

## 1.2 Wasser

Für die Niederschlagswasserbehandlungsanlage wird ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren eingeleitet.

## 1.3 Lärm

Die Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes haben keine wesentlichen Auswirkungen, die über die in der Begründung zum Bebauungsplan 2135 aufgeführten hinausgehen.

## 1.4 Untergrund/Boden

### 1.4.1 Geowissenschaftliche Informationen

Es gibt keine neuen Aspekte, die über die Ausführungen der Begründung zum Bebauungsplan 2135 hinausgehen.

#### 1.4.2 Altlasten

Im Plangebiet dieses Bebauungsplanes sind aufgrund vorhergehender Untersuchungen und Erschließungen keine Altlasten zu erwarten.

Die ausgewiesenen Bauflächen im Planbereich stehen uneingeschränkt für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung.

#### 1.4.3 Kampfmittel

Im Gewerbepark Hansalinie Bremen wurde in den Jahren 1996 bis 2000 eine Kampfmittelsuche und -räumung durchgeführt.

#### 1.5 Denkmalpflege und Archäologie

Im Plangebiet sind keine archäologischen Fundplätze bekannt.

Weitere Umweltbereiche/Wirkungsfelder sind nicht betroffen.

#### 2. Durchführungsvertrag

Zwischen der Freien Hansestadt Bremen und der Vorhabenträgerin wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Die Vorhabenträgerin übernimmt aufgrund des Durchführungsvertrages die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen und die erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchzuführen oder dafür die Kosten zu tragen.

Der Stadtgemeinde Bremen entstehen keine Kosten.

Anlagen

Projektbeschreibung, Lageplan, Ansicht

## Neubau eines Postfrachtzentrums Gewerbepark Hansalinie

**Bauherr:** Strabag AG - Direktion Hochbau Nord – Bereich Bremen  
Carsten-Dreßler-Str. 14 – 16, 28279 Bremen

**Nutzer:** Deutsche Post AG – DHL Express  
Kleiner Holzhagen 2, 30541 Hannover

**Architekt:** Harald Schröder, Dipl.- Ing. Architekt  
Delbrückstr. 1, 28209 Bremen

### Projektbeschreibung

#### 1. Voraussetzungen

Das projektierte Bauvorhaben soll auf einer Fläche entstehen, die z. Z. noch aus verschiedenen Flurstücken besteht und außerdem durch eine öffentliche Straße winkelförmig durchquert wird. Um das Bauvorhaben realisieren zu können, müssen die betreffenden Flurstücke zu einem Grundstück vereinigt werden und Teile der Straße rückgebaut werden. Die darin befindlichen öffentlichen Versorgungsleitungen müssen auf dem Baugrundstück umgelegt werden. Auf der Baufläche befindet sich außerdem eine Niederschlags-Wasser-Behandlungs-Anlage – das sogenannte NWBA-Becken. Auch diese Anlage muß verlegt werden. Die entsprechenden Zuflüsse von der zu entfernenden Straße aus müssen auf dem Grundstück sichergestellt bleiben und werden unter der Halle hindurchgeführt. Die Erreichbarkeit für den öffentlichen Träger dieser Anlage zu Wartungszwecken muß über das Grundstück gewährleistet werden.

Planungsrechtlich sind zur Ermöglichung des Vorhabens Anpassungen vorzunehmen, die durch das parallele V + E Verfahren sichergestellt werden.

Das Baugrundstück setzt sich zusammen aus den Flurstücken 5/71, 5/76, 5/89 sowie Teilen der Straße 5/73 und des Weges zum NWBA-Becken 5/72.

TELEFON BREMEN 0421 – 34 84 66  
TELEFAX BREMEN 0421 – 34 40 49  
E-MAIL: harald.schroeder@ewetel.net

TELEFON BERLIN 030 – 8 61 74 58  
TELEFAX BERLIN 030 – 8 61 74 78  
E-MAIL: haraldschroederberlin@t-online.de

BANKVERBINDUNGEN:  
SPARKASSE IN BREMEN  
BLZ 290 501 01  
KONTO-NR. 112 5681

## 2. Betrieb:

Auf dem Gelände soll eine Halle auf T-förmigem Grundriß entstehen, in der Paketsendungen umgeschlagen, d. h. angeliefert, sortiert, verteilt und wieder ausgeliefert werden. Dazu wird die Halle mit einer entsprechenden maschinellen Förder- und Sortiereinrichtung versehen.

Zu dem Umschlagbetrieb gehört eine entsprechende Verwaltung, die am östlichen Ende der Halle angegliedert wird. Weitere Anbauten an die Halle bestehen aus der sogenannten Zustellbasis am südlichen Ende der Halle, einem Werkstattbereich im Winkel der beiden Hallenschenkel sowie einem Sanitärblock mit Aufenthaltsraum am nördlichen Ende.

Auf dem Gelände befinden sich außerdem eine Doppelgarage für Geräte des Hausmeisters, eine weitere Doppelgarage für Ersatzteile für den Werkstattbereich, ein Pfortnerhäuschen mit eigener WC-Zelle an der Zufahrt.

Der Ein- und Ausfahrtsbereich wird dreispurig angelegt, wobei die nördliche Fahrspur als LKW-Zufahrt dient, die südliche Fahrspur als LKW-Ausfahrt und die mittlere Spur als Ein- und Ausfahrt für die Zustellfahrzeuge (Kleinlasten). In Spitzenzeiten dient die mittlere Spur ebenfalls als LKW-Zufahrt, um Staus auf der öffentlichen Straße zu verhindern. Die Fahrspuren sind durch Verkehrsinseln voneinander getrennt und mit entsprechenden Schranken- und Kontrollsystemen ausgestattet sowie zusätzlichen Werkstoren, die bei betriebsfreien Zeiten geschlossen werden. Der Fahrzeugverkehr um die Halle erfolgt gegen den Uhrzeigersinn als Einbahnverkehr.

Das Betriebsgelände wird mit einem Maschendrahtzaun von 1,80 m Höhe eingefriedigt. Außerhalb der Einfriedung liegen die PKW-Stellplätze und ebenfalls der überdachte Fahrradstand.

## 3. Halle/Geländehöhen:

Die Halle mit ihren drei Hallenflügeln hat eine lichte Höhe von 7,00 m unter den Dachbindern. Die drei Flügel sind mit Ortsnamen gekennzeichnet:

Der Hallenflügel *Helgoland* hat eine Länge von 60 m und eine Breite von 45 m. Er wird durch Stahlfachwerkbinder stützenfrei überspannt.

Der Hallenflügel *Hannover* hat eine Länge von 195 m und eine Breite von 30 m. Er wird durch Binder in Spannbeton oder Holz ebenfalls stützenfrei überspannt.

Der Hallenflügel *Hamburg* hat eine Länge von 158 m und eine Breite von 60 m. Dieser Hallenteil ist zweischiffig mit einer mittleren Stützenreihe. Die beiden Schiffe werden ebenfalls durch Binder in Spannbeton oder Holz überspannt.

Die Stützen und Binder liegen in einem Raster von 7,50 m und sind aus Stahlbeton. Das südliche Ende von *Hannover* hat ein Stützenraster von 15,00 m und zur Aufnahme der Binder in den halben Feldabständen dafür erforderliche Wechselbinder aus Stahlbeton in Traufe und First.

TELEFON BREMEN 0421 - 34 84 66  
TELEFAX BREMEN 0421 - 34 40 49  
E-MAIL: harald.schroeder@ewetel.net

TELEFON BERLIN 030 - 8 61 74 58  
TELEFAX BERLIN 030 - 8 61 74 78  
E-MAIL: haraldschroederberlin@t-online.de

BANKVERBINDUNGEN:  
SPARKASSE IN BREMEN  
BLZ 290 501 01  
KONTO-NR. 112 5681

Die Dächer sind als Flachdächer mit einer Neigung von 2.5 % in Satteldachform ausgebildet mit einer umlaufenden Attika. Die Attikahöhen sind konstruktionsbedingt unterschiedlich: *Hamburg* und *Hannover* haben 8,81 m über Baunull, *Helgoland* 9,82 m über Baunull.

Die Dämmung im Dach wird in B2-Material ausgeführt. Lediglich an den noch festzulegenden Brandbekämpfungsabschnitten wird ein Bereich von 5 m Breite in A1-Material verwandt, ebenfalls an sämtlichen Dachdurchdringungen wie NRA's usw. umlaufend in 2 m Breite.

Die Halle wird als Rampenlager ausgebildet mit unterschiedlichen Rampenhöhen: -1,50, -1,25 und -0,60 m bezogen auf Baunull. Baunull ist Oberkante Fertigfußboden Halle und mit NN + 8,30 m festgelegt. Das Gelände liegt derzeit ca. zwischen NN + 7,10 und +6,50 m und wird später im wesentlichen bei NN + 6,93 m liegen.

Die längste Gebäudeausdehnung der Halle beträgt ca. 300 m und quer dazu ca. 158 m. Die Nutzfläche der Halle beträgt 17.617 m<sup>2</sup> und muß betriebsbedingt als ein Brandabschnitt hergestellt werden.

Die Fassaden der Halle werden im Bereich der 165 Sektionaltore mit Beton-Sandwich-Fertigteilen mit einer Höhe von 3,20 m über Baunull ausgebildet und darüber mit Stahlblech-Sandwichelementen (Isowand). 122 der Tore werden mit Überladebrücken ausgestattet.

Am Nordende von *Hannover* gibt es eine Rampe als Gabelstaplerzufahrt.

Die maximalen Fluchtweglängen sind entsprechend Industriebaurichtlinie mit 50 m eingehalten.

#### 4. Sonderbauten:

Zu den Sonderbauten gehören die Anbauten an die Halle:

Verwaltung, Zustellbasis, Werkstatt und Sanitärblock.

Deren Eingangsniveaus liegen auf Hallenhöhe (= Baunull).

Alle Sonderbauten werden in Mauerwerk errichtet, deren Decken bestehen aus Spannbetondielen, die Innenwände sind im wesentlichen nichttragend und werden in Gipskarton hergestellt (Ausnahme: Treppenhaus, Aufzugsschacht, Technikräume, Werkstatt).

Die Fassaden bestehen aus Wärmdämmverbundsystemen mit Putzstruktur. Fenster in Kunststoff.

Auf dem Betriebsgelände werden drei verschiedene Mitarbeitergruppen beschäftigt sein:

Verwaltungsmitarbeiter, Hallenmitarbeiter und Zusteller in der Zustellbasis

TELEFON BREMEN 0421 - 34 84 66  
TELEFAX BREMEN 0421 - 34 40 49  
E-MAIL: harald.schroeder@ewetel.net

TELEFON BERLIN 030 - 8 61 74 58  
TELEFAX BERLIN 030 - 8 61 74 78  
E-MAIL: haraldschroederberlin@t-online.de

BANKVERBINDUNGEN:  
SPARKASSE IN BREMEN  
BLZ 290 501 01  
KONTO-NR. 112 5681

Die Hallenmitarbeiter arbeiten in zwei Schichten, die beiden restlichen Gruppen in je einer Schicht, wobei die Zeiten für Schichtbeginn und –Ende der jeweiligen Schichten sich *nicht* decken. Die Zusteller halten sich nur zu Schichtbeginn und –Ende auf dem Betriebsgelände auf und sind tagsüber unterwegs.

Alle Sonderbauten enthalten WC-Anlagen, die für die Mitarbeiter der Halle nutzbar sind, so daß stets solche Anlagen in weniger als 100 m Entfernung erreichbar sind. Verwaltung, Werkstatt und der Sanitärblock enthalten überdies noch Pausenräume, ebenfalls für die Hallenmitarbeiter. Lediglich der Pausenraum in der Zustellbasis ist für die Mitarbeiter nur aus diesem Bereich vorgesehen.

#### **4. 1 Verwaltung:**

Der Verwaltungsteil entsteht auf T-förmigem Grundriß und ist zwei-, in Teilen dreigeschossig.

Im Erdgeschoß liegen die Sozialräume der Mitarbeiter der Halle, ein Pausenbereich für alle Mitarbeiter sowie erforderliche Technikräume. Die beiden Obergeschosse enthalten Verwaltungsflächen.

#### **4. 2 Zustellbasis:**

Dieser Trakt enthält Betriebsräume für die Zusteller und deren Umkleide- und Pausenbereich sowie allgemein zugängliche WC-Anlagen.

#### **4.3 Werkstatt:**

Elektro-Werkstatt und Rollbehälterwerkstatt mit zugehörigen Lagerräumen, sowie allgemein zugängliche WC-Anlagen und Pausenraum.

#### **4.4 Sanitärblock:**

Allgemein zugängliche WC-Anlagen und Pausenraum.

Bremen, den 14.4.2004

.....  
Der Bauherr

Bremen, den 14.4.2004

.....  
Der Architekt

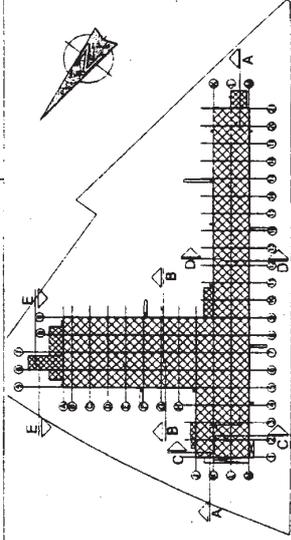
TELEFON BREMEN 0421 – 34 84 66  
TELEFAX BREMEN 0421 – 34 40 49  
E-MAIL: harald.schroeder@ewetel.net

TELEFON BERLIN 030 – 8 61 74 58  
TELEFAX BERLIN 030 – 8 61 74 78  
E-MAIL: haraldschroederberlin@t-online.de

BANKVERBINDUNGEN:  
SPARKASSE IN BREMEN  
BLZ 290 501 01  
KONTO-NR. 112 5681

Projekt-Nr.: **20406**  
 Plan-Nr.: **25 90 81 00**

# Anlage zum V+E-Plan



## Neubau eines Postfachzentrums im Gewerbepark Hansalinie Bremen

**Strabag AG**  
 Direktion Hochbau Nord Bereich Bremen  
 Carsten-Dreßler-Str. 14-16  
 28279 Bremen  
 Tel.: 0421 / 84 03-0 Fax: 0421 / 84 03-33

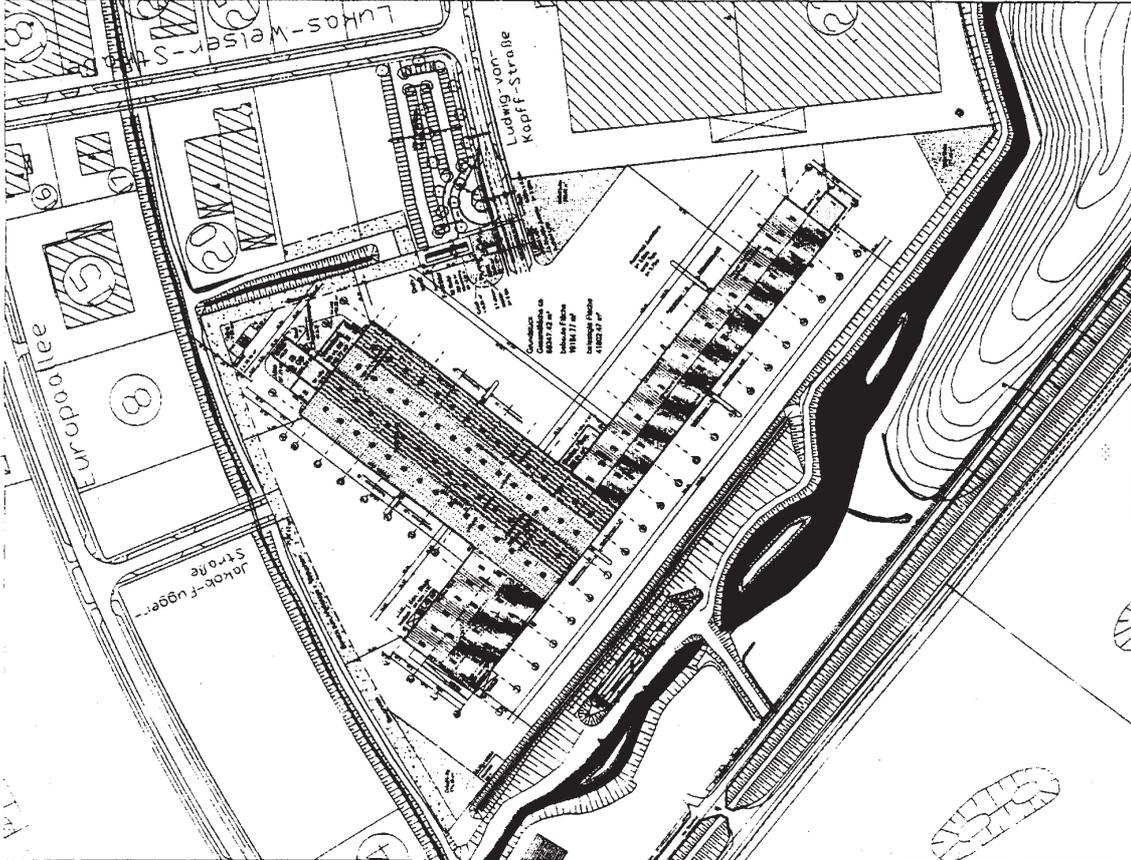
**Deutsche Post AG DHL Express**  
 Niederlassung Hannover  
 Kleiner Holzhägen 2  
 30541 Hannover  
 Tel.: 0511 - 95 94-251 Fax: 0511 - 95 94-252

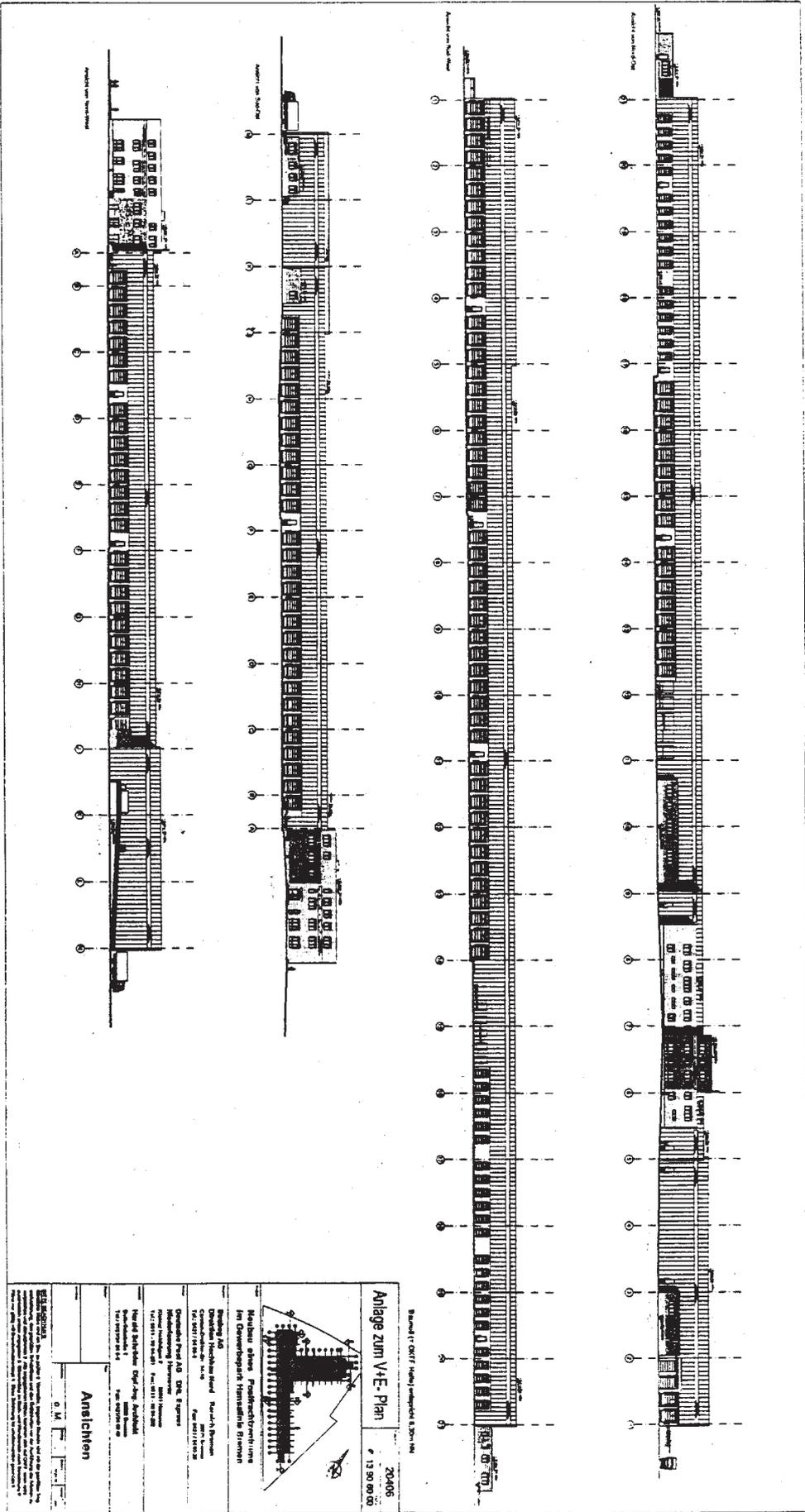
**Harald Schröder Dipl.-Ing. Architekt**  
 Delbrückstraße 1  
 28209 Bremen  
 Tel.: 0421/34 84 6-6 Fax: 0421/34 40 49

# Lageplan - Übersicht

Maßstab: **O. M.** Datum: 14.04.04 Name: HE

**BITTE BEACHTEN!!!**  
 Sämtliche Maße sind am Bau zu prüfen!! Vermaße, tragende Bauteile sind mit der geprüften Tragwerksplanung, den geprüften Schalplänen und den Örtlichkeiten vor der Ausführung der Arbeiten zu vergleichen und abzustimmen!! Alle angegebenen Höhen beziehen sich auf OKFF, wenn nicht ausdrücklich anders angegeben!! Dämmstärke im Dach- und Wandbereich nach Berechnung!! Pläne nur gültig mit Brandschutzkonzept!! Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt!!



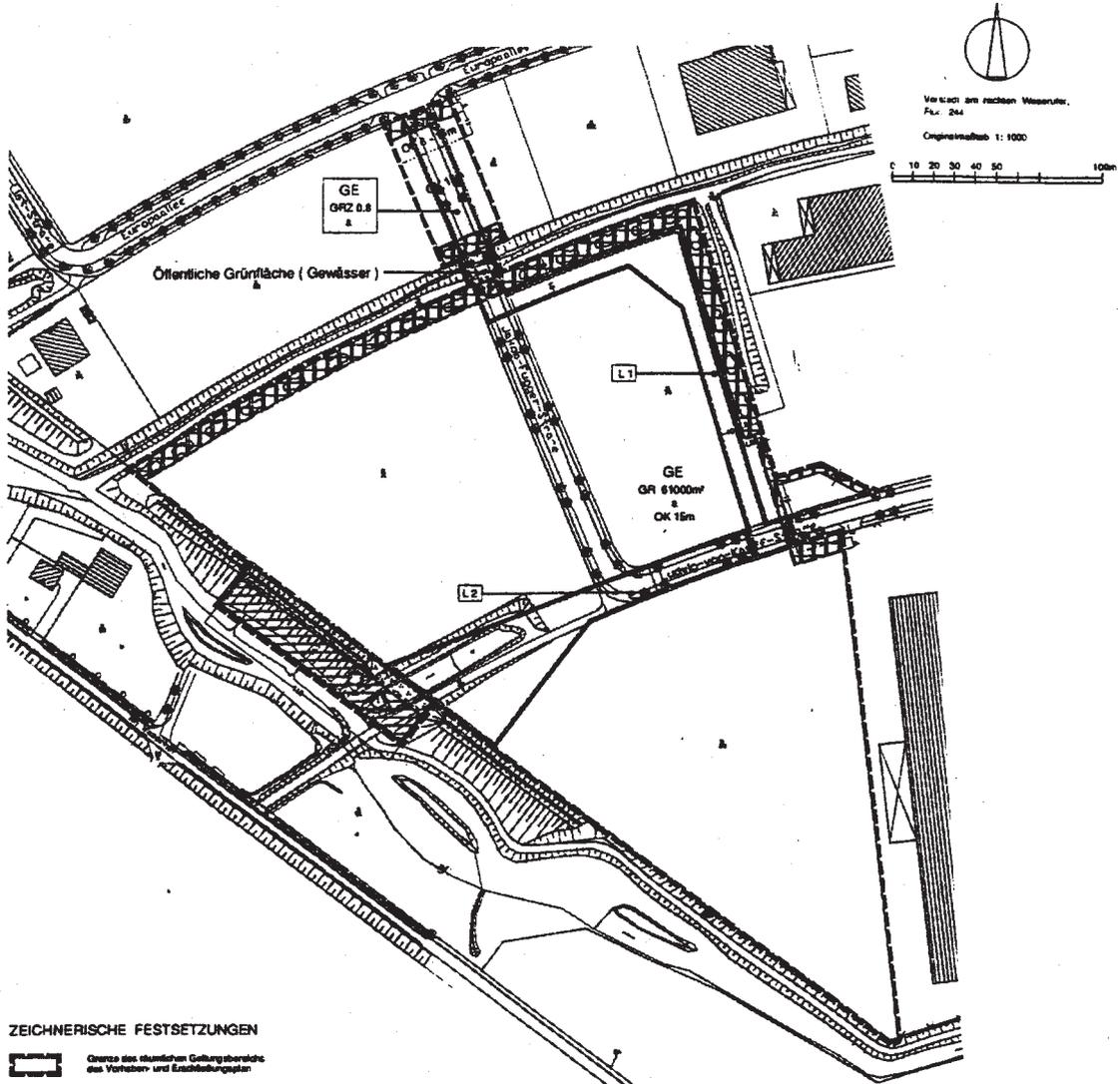


Anlage zum V/E-Plan

20406  
13.90.00.00

Standort: V/E-Plan, Maßstab 1:500  
 Maßstab: 1:500  
 Datum: 13.90.00.00

**Vorhaben- und Erschließungsplan 30**  
 (vorhabenbezogener Bebauungsplan)  
 für den Bau eines Postfrachtzentrums in Bremen-Hemelingen  
 (zwischen Europaallee, Eisenbahnstrecke Bremen-Osnabrück und Weser)



**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

Grenze des städtebaulichen Geltungsbereichs des Vorhabens und Erschließungsplans

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

GE Gewerbegebiet

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

GRZ Grundflächenzahl  
 GR Grundfläche  
 OK 6 - 15 m Oberkante der Bebauung über Straßenebene als ab Mindest- bzw. Höchstmaß

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

a Abweichende Bauweise  
 Baulinie  
 Baugrenze

**VERKEHRSFLÄCHEN**

Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie

**FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGLINGSANLAGEN**

Flächen für Abwasserbeseitigung  
 Niederschlagswasserklärbecken

**GRÜNFLÄCHEN**

Öffentliche Grünflächen

**MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
 Bereich zum Anpflanzen von Bäumen  
 Umgrenzung von Schutzgebieten  
 Landschaftsschutzgebiete

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen  
 Stellplätze  
 Mit Leitungsflächen zu behandelnde Flächen  
 L1 separaten der Ver- und Entsorgungsträger zugewandt der Entsorgungsträger  
 L2

Dieser Plan stellt in übersichtlicher Form den Geltungsbereich und die wichtigsten Festsetzungen dar. Er ist nicht bindend mit dem zu beschließenden Lärmschutzplan, der für die Dauer der Planumsetzungen bei der Verwaltung der Bürgerstadt zur Einsichtnahme liegt.

