

***Mitteilung des Senats vom 27. März 2007***

***Bebauungsplan 1365 – Änderung des Bebauungsplanes 2255 gemäß § 13 Baugesetzbuch – für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Bundesautobahn A 1, Eisenbahnstrecke Bremen–Osnabrück und Eisenbahnstrecke Kirchweyhe–Sagehorn (Bearbeitungsstand: 12. Februar 2007)***

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 1365 (Bearbeitungsstand: 12. Februar 2007) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 8. März 2007 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen datengeschützten Stellungnahmen einschließlich der hierzu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Bau und Verkehr 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 1365 (Bearbeitungsstand: 12. Februar 2007) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.**

***Bericht der Deputation für Bau und Verkehr***

**Bebauungsplan 1365 – Änderung des Bebauungsplanes 2255 gemäß § 13 Baugesetzbuch – für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Bundesautobahn A 1, Eisenbahnstrecke Bremen–Osnabrück und Eisenbahnstrecke Kirchweyhe–Sagehorn (Bearbeitungsstand: 12. Februar 2007)**

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 1365 (Bearbeitungsstand: 12. Februar 2007) und die Begründung zum Bebauungsplan 1365 (Bearbeitungsstand: 12. Februar 2007) vor.

**A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 7. Dezember 2006 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 7. Dezember 2006 den Beschluss gefasst, dass von einer Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 abgesehen wird.

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

3. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind für den Bebauungsplanentwurf 1365 gleichzeitig durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 7. Dezember 2006 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 1365 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 2. Januar 2007 bis 2. Februar 2007 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.

4. Stellungnahme des Beirates Hemelingen

Das Ortsamt Hemelingen hat folgende Stellungnahme des Beirates Hemelingen mitgeteilt:

„Der Beirat Hemelingen hat im Rahmen der öffentlichen Auslegung Folgendes beschlossen:

Der Beirat Hemelingen stimmt der Aufstellung des B-Planes 1365 (Änderung des B-Planes 2255) zu. Die Bündelung von Zulieferbetrieben verursacht einen erheblichen Zuwachs an Lkw-Verkehren am BAB-Anschluss Hemelingen und auf dem Autobahnzubringer Hemelingen.

Der Beirat fordert deshalb, unter anderem auch im Rahmen dieses B-Planverfahrens, die Planung von Lärmschutzmaßnahmen am BAB-Anschluss Hemelingen und am Autobahnzubringer Hemelingen.“

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

Ein rechtlicher Anspruch auf Lärmschutz besteht nach der 16. BImSchV von 1990 – Verkehrslärmschutzverordnung – nur für den Bau oder bei „wesentlichen Änderungen“ einer Straße. Diese Voraussetzungen liegen in diesem Fall nicht vor.

Im Planfeststellungsverfahren für den Knotenausbau der Bundesautobahn sind die Lärmwerte geprüft worden; ein Anspruch auf Lärmschutz konnte nicht festgestellt werden. Aus städtebaulichen Gründen wird die Planung eines Lärmschutzwalls an der nordöstlich der Autobahn gelegenen Fläche im Bebauungsplanverfahren 2100 (Angeln) weiter verfolgt.

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

5. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen eingegangen. Diese Stellungnahmen 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. Planänderung nach der Auslegung

Aufgrund von Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ist die textliche Festsetzung Nr. 2 präzisiert worden und hat die neue Fassung mit dem Bearbeitungsstand 12. Februar 2007 erhalten:

„Im Plangebiet (GE 1, GE 2 und GI) sind Tankstellen, Lagerhäuser, Lagerplätze, Speditionsbetriebe, Recyclingbetriebe und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Satz 1 gilt nicht für Logistikbetriebe, bei denen die überwiegenden Teile der Wertschöpfung über Transportleistungen hinaus Produktion und Dienstleistungen für die Automobilindustrie umfassen.“

Diese Präzisierung der textlichen Festsetzung Nr. 2 macht Maßnahmen im weiteren Planverfahren nicht erforderlich. Es entfällt somit eine zweite Aus-

legung. Die Flächen im Plangebiet stehen überwiegend im Eigentum der BIG. Die Eigentümer der restlichen Flächen im Plangebiet werden durch die neue textliche Festsetzung nicht eingeschränkt oder in sonstiger Weise belastet, so dass auch insoweit eine neue Auslegung oder eine Beteiligung der privaten Eigentümer entbehrlich ist.

Die Begründung ist angepasst worden und hat den Bearbeitungsstand 12. Februar 2007 erhalten.

7. Zusammenfassende Erklärung

Die zusammenfassende Erklärung entfällt bei vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB 2007 (in Kraft seit dem 1. Januar 2007).

**B) Stellungnahme des Beirates**

Dem Ortsamt Hemelingen wurde die Deputationsvorlage gemäß 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 1365 – Änderung des Bebauungsplanes 2255 gemäß § 13 Baugesetzbuch – für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Bundesautobahn A 1, Eisenbahnstrecke Bremen–Osnabrück und Eisenbahnstrecke Kirchweyhe–Sagehorn (Bearbeitungsstand: 12. Februar 2007) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Ronald-Mike Neumeyer  
(Vorsitzender)

Uta Kummer  
(Sprecherin)

*Begründung zum Bebauungsplan 1365 – Änderung des Bebauungsplanes 2255 gemäß § 13 Baugesetzbuch – für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Bundesautobahn A 1, Eisenbahnstrecke Bremen–Osnabrück und Eisenbahnstrecke Kirchweyhe–Sagehorn*

*(Bearbeitungsstand: 12. Februar 2007)*

**A) Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hemelingen, Ortsteile Hemelingen und Arbergen.

**B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes**

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet liegt östlich des Gewerbeparks Hansalinie in der Hemelinger und Arberger Marsch. Es wird nördlich durch die Bundesautobahn A 1 begrenzt. Westlich bildet die Eisenbahnstrecke Bremen–Osnabrück die Grenze. Im Osten ist die Gebietsgrenze der Feldweg in Verlängerung der Autobahnüberquerung in Höhe der Olbersstraße. Südlich grenzt das Gebiet an die Eisenbahnstrecke Kirchweyhe–Sagehorn, die hier auf einem Bahndamm verläuft.

Das Gebiet ist geprägt von bauvorbereitenden Arbeiten zur Erschließung und Bebauung des Gebietes.

Ein Großteil der im Plangebiet liegenden Flächen wurde von der Bremer Investitionsgesellschaft (BIG) für die geplante gewerbliche Entwicklung des Gebietes erworben.

2. Geltendes Planungsrecht

Für das Gebiet gilt der Bebauungsplan 2255, rechtsverbindlich seit dem 6. Juni 2005. Dieser setzt für das Plangebiet Industriegebiet und Gewerbegebiet mit den dazugehörigen Infrastrukturf lächen (Verkehrsflächen, Grünflächen, Wasserflächen) fest.

Im Flächennutzungsplan Bremen (2. Änderung – Mahndorf/Mahndorfer Marsch) ist die Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt.

### 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Die Bremer Investitionsgesellschaft (BIG) führt im Auftrag der Stadtgemeinde Verhandlungen mit potenziellen Investoren, die sich im Plangebiet ansiedeln wollen.

Das Bremer Werk der DaimlerChrysler AG (DC) strebt an, durch eine Konsolidierung von außerhalb des Werkes dargestellten Logistikfunktionen Synergieeffekte zu erzielen. Diese Konsolidierung sieht vor, die erforderlichen Flächen an einem Standort zu bündeln. Der Betrieb des Logistik-Zentrums wird durch einen Dienstleister erfolgen; die Errichtung der erforderlichen Hochbauten wird durch einen Investor durchgeführt.

Der Standort für das Logistik-Zentrum soll nahe der Bundesautobahn A 1 liegen und optional einen Gleisanschluss enthalten, um das Bremer Werk der DaimlerChrysler AG produktionssynchron und störungsfrei versorgen zu können.

Diese Flächen stehen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2255 zur Verfügung. Die Bauzonen weisen jedoch für den favorisierten Standort zwischen Bundesautobahn A 1 und der nördlichsten Erschließungsstraße nur eine Grundstückstiefe von 110 m aus. Für die Abwicklung der Produktionsvorbereitung und Produktion sowie der Ladevorgänge auf dem Grundstück werden jedoch 160 m tiefe Grundstücke benötigt.

Aus diesem Grund soll die Lage der nördlichen Erschließungsstraße parallel zur BAB um 50 m nach Süden verschoben und das sonstige Straßennetz entsprechend angepasst werden. Entsprechend müssen die Wegeverbindungen im Westen und Osten sowie die Grün- und Gewässerflächen der veränderten Planung angepasst werden.

Alle sonstigen Inhalte des Bebauungsplanes 2255, insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung werden unverändert übernommen.

Aus Gründen der Lesbarkeit des Bebauungsplanes wird die gesamte nördlich der Eisenbahnstrecke Kirchweyhe–Sagehorn liegende Fläche des Bebauungsplanes 2255 in den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes 1365 einbezogen.

Die unter C) begründeten Planinhalte entsprechen im Wesentlichen den Begründungen im Bebauungsplan 2255.

Städtebauliche Gründe stehen der Planänderung nicht entgegen.

## C) Planinhalt

### 1. Art der baulichen Nutzung

Das Gewerbegebiet ist in unterschiedlich definierte Nutzungszonen gegliedert. Entsprechend der speziellen räumlichen Lage soll eine Nutzungsstruktur entstehen, welche die positiven Standortfaktoren gezielt herausstellt. Des Weiteren soll eine räumliche Zuordnung der Gewerbebetriebe gefördert werden, die störende Nachbarschaften vermeidet. Als Art der Nutzung wird Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) und Industriegebiet (GI) festgesetzt.

#### Industriegebiet (GI)

Für Flächen nördlich an die Eisenbahnstrecke Dreye–Sagehorn angrenzend wird Industriegebiet (GI) ausgewiesen. Das Industriegebiet dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art, vorwiegend solcher Betriebe, die wegen der von ihnen ausgehenden Störungen in anderen Baugebieten unzulässig sind.

#### Gewerbegebiet (GE 1)

Die Grundstücke an der Europaallee sind für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe aller Art vorgesehen (Gewerbegebiet GE 1). Hier sollen vor allem Unternehmen angesiedelt werden, die die Lagevorteile an der Europaallee ausschöpfen und Ansprüche an eine repräsentative Adresse stellen. Damit wird eine wechselseitige Störung vermieden und zu einem die At-

traktivität des Gewerbegebietes fördernden Image beigetragen. Zur Versorgung des Gebietes können Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche bis zu 700 m<sup>2</sup> als Ausnahme zugelassen werden.

#### Gewerbegebiet (GE 2)

Der verbleibende, überwiegende Teil des Gewerbegebietes (GE 2) dient der Ansiedlung von Produktions- und Dienstleistungsbetrieben aller Art.

Für die Baugebiete (GE 1, GE 2 und GI) gelten folgende Einschränkungen:

- Tankstellen sind im Plangebiet nicht zulässig.

Im westlich angrenzenden Bebauungsplan 2135 wurde an der Europaallee in unmittelbarer Nähe zum Autobahnanschluss Bremen-Hemelingen ein Areal für „kraftfahrzeugbezogene Dienstleistungen“ ausgewiesen. Hier befindet sich ein Autohof mit Tankstelle. Dieser dient auch der Versorgung von Beschäftigten, Kunden und Lieferanten im Plangebiet. Die Einrichtung weiterer Tankstellen ist nicht erforderlich und steht dem für das Gewerbegebiet verfolgten Ansiedlungsprofil entgegen.

- Recyclingbetriebe, Lagerplätze und Vergnügungsstätten sind im Plangebiet nicht zulässig.

Erfahrungsgemäß prägen Recyclingbetriebe und offene Lagerplätze das Umfeld negativ, auch wenn der Betrieb den umweltrechtlichen Standards entspricht. Dies ist mit dem Ziel, einen hochwertigen Gewerbebestandort zu entwickeln, nicht vereinbar. Das Gleiche gilt für Vergnügungsstätten, die ebenfalls in den genannten Baugebieten ausgeschlossen werden.

- Speditionsbetriebe und Lagerhäuser sind im Plangebiet nicht zulässig.

Nach dem Standortkonzept für die bremischen Gewerbeflächen sollen Speditionsbetriebe und Lagerhäuser schwerpunktmäßig im Güterverkehrszentrum angesiedelt werden. Hier wird – insbesondere nach Realisierung der Autobahn A 281 – die erforderliche Verkehrsinfrastruktur angeboten. Die Flächen im Plangebiet sollen dagegen für Produktionsbetriebe und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Diese Profilbildung trägt auch zur Attraktivität der Gewerbebestände bei. Es gilt, die oben beschriebene Schwerpunktbildung zu unterstützen.

Eine Ausnahme hiervon sind Logistikunternehmen, d. h. Betriebe, bei denen überwiegende Teile der Wertschöpfung über Transportleistungen hinaus Produktion und Dienstleistungen umfassen – hier insbesondere Automobilzulieferer. Diese Rückausnahme ist aus den unter B) 3. genannten Gründen geboten.

- Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe, die sich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Wesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sind in der Regel vorbehaltlich einer im Einzelfall vorzunehmenden Prüfung anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Der gewerbliche Flächenbedarf im Bremer Osten wird im Bereich von Produktions- und Dienstleistungsbetrieben, nicht im Bereich des großflächigen Einzelhandels gesehen. Mit dem Ziel, die Grundstücke im Gewerbegebiet für solche Betriebe vorzuhalten, werden über die sich aus § 11 Abs. 3 BauNVO ergebenden Einschränkungen hinaus Einzelhandelsbetriebe im gesamten Plangebiet (mit GE 1, GE 2 und GI bezeichnete Gebietsteile) ausgeschlossen.

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

Das für die Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,8 bietet die Möglichkeit einer intensiven baulichen Nutzung.

Die Gebäudehöhe ist in allen Baugebieten (GE 1, GE 2 und GI) bis zu maximal 15 m über Straßenhöhe zulässig. Dies entspricht einer Gebäudehöhe

von bis zu fünf Geschossen und ist der Lage des Gebietes in der Landschaft am Stadtrand angemessen. Masten, die höher als 22 m sind, werden ausgeschlossen, um das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen.

Im GE 1 ist für die Baugebiete beidseits der Europaallee eine Zonierung bezüglich der baulichen Höhenausnutzung der Grundstücke festgesetzt. Hier gilt ein Mindestmaß für die Gebäudehöhe von 6 m und zusätzlich ein Höchstmaß von 15 m. Ziel der Festsetzung ist, einen baulich geschlossenen Straßenraum und ein städtebaulich ansprechendes Gewerbegebiet zu schaffen.

Von den festgesetzten Höchst- und Mindestmaßen der Bebauung sind Abweichungen als Ausnahme zulässig, wenn diese in ihrer städtebaulichen Wirkung untergeordnet sind. Diese Festsetzung dient der Flexibilisierung und bietet einen Spielraum für abweichende Lösungen entsprechend den Anforderungen des Einzelfalls, ohne das städtebauliche Ziel zu vernachlässigen.

Entlang der Europaallee ist eine doppelte Baulinie festgesetzt. Hier ist wahlweise auf der ersten oder zweiten Baulinie zu bauen. So kann eine Raumgliederung entstehen, die sowohl den unterschiedlichen Anforderungen der Gewerbetreibenden entspricht als auch zu einer klaren Straßenraumstruktur führt. Abweichungen sind als Ausnahme zulässig, wenn dies städtebaulich untergeordnet ist.

Im Übrigen regeln Baugrenzen die Überbaubarkeit der Grundstücke.

Eine Vorgartenzone von 8 m Tiefe ist im Interesse einer großzügigen städtebaulichen Gestaltung von einer Bebauung freizuhalten.

Es wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Sie ermöglicht flächensparendes Bauen. Es sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Außerdem darf an eine seitliche Grundstücksgrenze herangebaut werden, ohne dass vom Nachbargrundstück angebaut werden muss (halboffene Bauweise).

### 3. Baugestaltung auf den Grundstücken

Ziel der Planung ist es, ein städtebaulich attraktives Gewerbe- und Industriegebiet zu schaffen. Hieraus ergeben sich besondere Ansprüche an die Baugestaltung auf den Grundstücken. Die Regelungen über Einfriedigungen und Bepflanzungsgebote in den textlichen Festsetzungen 11 bis 13 dienen diesem Ziel.

Im Gewerbegebiet GE 1 sind Zäune nur im Abstand von 3 m hinter der Grundstücksgrenze zulässig (textliche Festsetzung 11). Damit werden die Freiflächen vor den Gewerbegrundstücken entlang der Europaallee optisch in den Straßenraum einbezogen werden. Sie tragen so zu einem großzügigen Erscheinungsbild bei. Hierzu dient auch die textliche Festsetzung 13, wonach der Grundstückstreifen zwischen Europaallee und Bauzone zu begrünen ist.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßen können Stellplätze angelegt werden, wobei ein Abstand zwischen Straßengrenzlinie und Stellplatzanlage von mindestens 3 m einzuhalten ist. Damit ist eine Begrünung bzw. Bepflanzung der Flächen zwischen Straßengrenzlinie und Stellplatz gewährleistet (textliche Festsetzung 11).

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, um das Verhältnis von Gebäude zu Werbung in einem städtebaulich angemessenen Rahmen zu halten (textliche Festsetzung 12). Auf den Grundstücken im Baugebiet sind Werbeanlagen, die für Produkte werben, die nicht an der Stätte der Leistung sind, nicht zulässig. Damit soll verhindert werden, dass Grundstücke ausschließlich für Werbezwecke genutzt werden und das gestalterische Bild des Gewerbegebietes negativ beeinträchtigen.

### 4. Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die östliche Verlängerung der Europaallee als Haupteerschließungsachse für den Individualverkehr und den Bus.

Von dieser Allee zweigen die anderen Erschließungsstraßen ab.

Das Regelprofil der Europaallee und das der übrigen Straßen orientiert sich in Breite und Ausführung an dem vorhandenen Gewerbegebiet Hansalinie.

Die Europaallee wird durch alleearartige Baumpflanzungen einen repräsentativen Charakter erhalten. Die vierspurige Straße wird einen grünen Mittelstreifen sowie beidseitige Geh- und Radwege, Parkstreifen und beidseitige Grünstreifen mit Baumstandorten erhalten. Hier sind auch Haltepunkte für eine Buslinie vorgesehen.

Als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung für landwirtschaftlichen Verkehr sowie für Fußgänger und Radfahrer werden die beiden bestehenden landwirtschaftlichen Wegeverbindungen zwischen den Wohngebieten nördlich der Bundesautobahn und den landwirtschaftlichen Flächen in der Marsch einschließlich der Böschungen und seitlichen Begrünung festgesetzt.

#### 5. Flächen für Versorgungsanlagen/Hauptversorgungsleitungen

Der Bebauungsplan enthält Flächen für die notwendigen Versorgungsanlagen. Es sind Flächen für Pumpwerke und Transformatorenstationen festgesetzt. Für die Ableitung des Oberflächenwassers sind Behandlungsanlagen vorgesehen. Diese dienen dazu, das belastete Wasser der Verkehrsflächen und der Grundstücke vor Einleitung in die Fleete zu reinigen.

Im Zuge des Koppelweges verläuft unterirdisch eine Gasleitung. Diese wird in ihrer neuen Lage planungsrechtlich gesichert.

#### 6. Öffentliche Grünflächen

Im westlichen Randbereich des Plangebiets ist ein nord-süd-orientierter Grünzug geplant. Er soll freiräumliche Bezüge zwischen den Wohngebieten in Hemelingen und Arbergen und der offenen Landschaft, insbesondere zwischen Deich und Außendeichflächen an der Weser herstellen. Er bindet an den vorhandenen Weg der Drebblerstraße (Koppelweg) an und wird bis zum Weserdeich verlängert. Der Grünzug besteht aus der Wegefläche, die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen ist, den begleitenden, zum Teil waldartigen Gehölzpflanzungen, den Wasserflächen des verlegten Arberger Kanals und einer mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen bepflanzten Verwallung. Diese soll das Gewerbegebiet landschaftlich in die Umgebung einbinden.

#### 7. Flächen für Bahnanlagen

Im Bebauungsplan wird eine Option für die Verlängerung des Gleisanschlusses vorgehalten. Die Industriegleisstrecke ist als Abzweig von dem bestehenden Industriegleis in einem Bogen Richtung Norden bis zur Führung parallel zur Bundesautobahn geplant. Hierzu wird die Eisenbahnstrecke Bremen–Osnabrück und im weiteren Verlauf der Koppelweg mittels einer Unterführung gekreuzt. Die Gleisoption berücksichtigt auch die Anbindung weiterer Baustufen des Gewerbegebietes.

Im Bebauungsplan sind diese Vorhalteflächen berücksichtigt; sie liegen zwischen Bundesautobahn und der nördlichen Erschließungsstraße und können bei Bedarf in einem separaten Planverfahren festgesetzt werden.

#### 8. Wasserflächen/Fläche für Abgrabung

Der Arberger Kanal stellt heute und zukünftig die Vorflut der oberhalb gelegenen landwirtschaftlichen Flächen dar. Er wird in eine Lage südlich der Gewerbegebiete verlegt und getrennt vom Entwässerungsnetz im Gewerbegebiet geführt. Hierdurch können die Wasserstände der landwirtschaftlich genutzten Flächen und die Flächen im Gewerbegebiet über Staueinrichtungen separat geregelt werden.

Es sind weitere Gewässer geplant, die ihr Wasser nach Vorreinigung in den Arberger Kanal einspeisen. Diese liegen beidseits der Eisenbahnstrecke Kirchweyhe–Sagehorn.

Alle Fleetsysteme werden am westlichen Rand des Gewerbegebietes an der Bahnlinie Bremen–Osnabrück zusammengefasst und zum Schöpfwerk „Im Schlut“ geführt, wo das Wasser in die Weser gepumpt wird.

Die beschriebenen Gewässer einschließlich ihrer Böschungen und Unterhaltungstreifen werden als „Gewässer“ festgesetzt.

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

Zum Vollzug der Eingriffsregelung nach § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 18, 19 und 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie als Voraussetzung zur Ausnahme von den Bestimmungen des Biotopschutzes nach § 22 a Bremisches Naturschutzgesetz (BremNatSchG) und als Ersatzpflanzung gemäß § 9 Baumschutzverordnung sind Kompensationsmaßnahmen 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.

Zur Sicherung dieser Kompensationsmaßnahmen sind Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt worden. Das Konzept für Kompensationsmaßnahmen für die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft umfasst Maßnahmen im Gewerbegebiet selbst. Diese sind im Bebauungsplan 1365 festgesetzt. Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes 1365 auf den Flächen zwischen Weserdeich und Weser sind im Blatt B des rechtskräftigen Bebauungsplanes 2255 festgesetzt.

10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Im Plangebiet befinden sich auf den überbaubaren Grundstücksteilen nach der Baumschutzverordnung in der Fassung vom 30. September 2004 (Brem.GBl. S. 476) geschützte Bäume. Diese dürfen nur entfernt werden und Arbeiten, durch die Bäume beschädigt oder in ihrem Weiterbestand beeinträchtigt werden können, nur ausgeführt werden, wenn hierfür vorher die Erlaubnis der Naturschutzbehörde eingeholt worden ist. Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung finden Anwendung.

#### **D) Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Umweltbelange

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen.

§ 4 c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Im Übrigen sind die Umweltbelange in der Begründung zum Bebauungsplan 2255 behandelt.

#### **E) Finanzielle Auswirkungen**

Die für die Erschließung des Plangebietes erforderlichen Mittel wurden bereits durch die Wirtschaftsförderungsausschüsse und den Vermögensausschuss bewilligt. Mit der Realisierung der dem Bebauungsplan 1365 zugrunde liegenden – leicht veränderten Erschließungsplanung – entstehen keine zusätzlichen Kosten, da die Baumaßnahmen noch nicht begonnen wurden. Die Finanzierung zusätzlich anfallender Planungskosten ist innerhalb der bewilligten Projektmittel sichergestellt.

Die Sondierung und Räumung von Kampfmitteln ist durch der Senator für Wirtschaft und Häfen bereits beauftragt worden und auch erfolgt.


























-Änderung des Bebauungsplans 2255 gemäß § 13 Baugesetzbuch-

für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Bundesautobahn A1, Eisenbahnstrecke Bremen-Osnabrück und Eisenbahnstrecke Kirchweyhe-Sagehorn

(Bearbeitungsstand: 12.02.2007)

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 Verwahrung der Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  Gewerbegebiete
-  Industriegebiete
- GRZ** Grundflächenzahl
-  Oberkante der Bebauung über Straßenoberkante als Mindest- und Höchstmaß
-  Oberkante der Bebauung über Straßenoberkante als Höchstmaß
-  Abweichende Bauweise
-  Baulinie
-  Baugrenze
-  Straßenverkehrsflächen
-  Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
-  Flächen für Bahnanlagen
-  Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
-  Niederschlagswasserklärbecken
-  Pumpwerk
-  Elektrizität
-  Unterirdische Gasleitung
-  Öffentliche Grünanlagen
-  Gewässer
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
-  Die Umgrenzungslinie wird nicht dargestellt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt.
-  Stellplätze

