

Mitteilung des Senats vom 24. März 2009

Bebauungsplan 2340 für Gebiete in Bremen-Osterholz und Hemelingen zur Änderung von Festsetzungen in Teilgebieten der Geltungsbereiche folgender Bebauungspläne

- **Bebauungsplan 606**
für ein Gebiet zwischen Osterholzer Heerstraße (beiderseits) und Beim Bohnenhof
- **Bebauungsplan 661**
für ein Gebiet zwischen Osterholzer Heerstraße, Landesgrenze, Eisenbahn (Bremen - Hannover), Auf den Conroden, Zum Panrepel, Im Alten Dorf, Neue Heimat und Heiligenbergstraße
- **Bebauungsplan 764**
für ein Gebiet zwischen Zum Panrepel (zum Teil einschließlich), Von-Thünen-Straße (einschließlich), Theodor-Barth-Straße (einschließlich), Malthusstraße (einschließlich) und Thalenhorststraße
- **Bebauungsplan 819**
für ein Gebiet südöstlich der Eisenbahn nach Sagehorn zwischen Planstraße zur Hans-Bredow-Straße und Zum Panrepel (beiderseits)
- **Bebauungsplan 857**
für Gebiete zwischen Zum Panrepel (zum Teil beiderseits), Landesgrenze, Theodor-Barth-Straße (zum Teil einschließlich) und Von-Thünen-Straße
- **Bebauungsplan 1027**
für ein Gebiet zwischen Thalenhorststraße, Malthusstraße, Theodor-Barth-Straße (zum Teil beiderseits), Landesgrenze und Bundesbahn
- **Bebauungsplan 1105**
für ein Gebiet zwischen Zum Panrepel, Bundesautobahn, Landesgrenze, Planstraße und Von-Thünen-Straße
- **Bebauungsplan 1113**
für ein Gebiet zwischen Bundesautobahn, Zum Panrepel und Eisenbahn
- **Bebauungsplan 1820**
für die Oppenheimer Straße (östlich Nr. 6 und 9 beiderseits und Landesgrenze)

(Bearbeitungsstand: 8. Januar 2009)

Der Bebauungsplan 2340 (Bearbeitungsstand: 13. November 2007) hat der Stadtbürgerschaft in ihrer 9. Sitzung am 19. Februar 2008 zur Beschlussfassung vorgelegen (Drucksache 17/63 S).

Die Stadtbürgerschaft hat hierzu folgenden Beschluss gefasst:

„Die Stadtbürgerschaft überweist den Bebauungsplan 2340 zur Beratung und Berichterstattung an die städtische Deputation für Bau und Verkehr.“

Im Laufe des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 2340 ist das kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadtgemeinde Bremen sowie das regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept des Kommunalverbunds Niedersachsen/Bremen e. V. erarbeitet worden.

Danach sollen die Entwicklungen des Einzelhandels für Bremen auf die Bremer Innenstadt, die Stadtteilzentren und die Nahversorgungszentren konzentriert werden. Die bestehenden Sonderstandorte außerhalb der Zentren stellen dazu eine Ergänzung dar; ihre weitere Flächenentwicklung soll jedoch auf nicht zentrenrelevante Hauptsortimente beschränkt und die Ausweitung zentrenrelevanter Angebote begrenzt werden.

Um die Inhalte des Bebauungsplanentwurfes 2340 mit den Zielen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes abzustimmen, ist der Bebauungsplanentwurf geändert und ergänzt worden (neuer Bearbeitungsstand: 8. Januar 2009). Dieser Plan wird als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 5. März 2009 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 2340 für Gebiete in Bremen-Osterholz und Hemelingen zur Änderung von Festsetzungen in Teilgebieten der Geltungsbereiche folgender Bebauungspläne: 606, 661, 764, 819, 857, 1027, 1105, 1113, 1820 (Bearbeitungsstand: 8. Januar 2009) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Bebauungsplan 2340 für Gebiete in Bremen-Osterholz und Hemelingen zur Änderung von Festsetzungen in Teilgebieten der Geltungsbereiche folgender Bebauungspläne

- **Bebauungsplan 606**
für ein Gebiet zwischen Osterholzer Heerstraße (beiderseits) und Beim Bohnenhof
- **Bebauungsplan 661**
für ein Gebiet zwischen Osterholzer Heerstraße, Landesgrenze, Eisenbahn (Bremen - Hannover), Auf den Conroden, Zum Panrepel, Im Alten Dorf, Neue Heimat und Heiligenbergstraße
- **Bebauungsplan 764**
für ein Gebiet zwischen Zum Panrepel (zum Teil einschließlich), Von-Thünen-Straße (einschließlich), Theodor-Barth-Straße (einschließlich), Malthusstraße (einschließlich) und Thalenhorststraße
- **Bebauungsplan 819**
für ein Gebiet südöstlich der Eisenbahn nach Sagehorn zwischen Planstraße zur Hans-Bredow-Straße und Zum Panrepel (beiderseits)
- **Bebauungsplan 857**
für Gebiete zwischen Zum Panrepel (zum Teil beiderseits), Landesgrenze, Theodor-Barth-Straße (zum Teil einschließlich) und Von-Thünen-Straße
- **Bebauungsplan 1027**
für ein Gebiet zwischen Thalenhorststraße, Malthusstraße, Theodor-Barth-Straße (zum Teil beiderseits), Landesgrenze und Bundesbahn
- **Bebauungsplan 1105**
für ein Gebiet zwischen Zum Panrepel, Bundesautobahn, Landesgrenze, Planstraße und Von-Thünen-Straße
- **Bebauungsplan 1113**
für ein Gebiet zwischen Bundesautobahn, Zum Panrepel und Eisenbahn

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

- **Bebauungsplan 1820
für die Oppenheimer Straße (östlich Nr. 6 und 9 beiderseits und Landesgrenze)**

(Bearbeitungsstand: 8. Januar 2009)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 2340 (Bearbeitungsstand: 8. Januar 2009) und die Begründung zum Bebauungsplan 2340 (Bearbeitungsstand: 8. Januar 2009) vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 6. Juli 2006 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

2. Absehen von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Planung ist in einer Einwohnerversammlung am 28. März 2006 beim Ortsamt Osterholz und am 30. März 2006 beim Ortsamt Hemelingen zur 78. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgestellt worden.

Auf eine gesonderte Einwohnerversammlung zum Bebauungsplan 2340 kann somit verzichtet werden.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 6. Juli 2006 den Beschluss gefasst, dass von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 abgesehen wird.

3. Erste 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. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind für den Bebauungsplanentwurf 2340 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 6. Juli 2006 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2340 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 27. September 2006 bis 27. Oktober 2006 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 in den Ortsämtern Osterholz und Hemelingen Kenntnis zu nehmen.

4. Ergebnis der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung

4.1 Das Ortsamt Hemelingen teilt Folgendes mit:

„Der FA ‚Bau, Umwelt, Verkehr und Stadtteilentwicklung‘ hat sich in seiner Sitzung am 11. Oktober 2006 mit dem B-Plan 2340 befasst und stimmt diesem grundsätzlich zu. Der Ausschuss bittet allerdings um Mitteilung, warum der Zipfel zwischen der Bahnstrecke und der Mahndorfer Heerstraße ebenfalls in den B-Plan-Bereich aufgenommen wurde, da dieser jetzt Verkehrsfläche sei und sich dies laut vorliegendem Plan auch nicht ändere.“

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

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2340 wurden wegen der besseren Übersichtlichkeit die Geltungsbereiche der zu ändernden Bebauungspläne komplett einbezogen. Die angesprochene Teilfläche enthält ausschließlich Verkehrsfläche. Insofern ist die Frage, ob diese Fläche einbezogen wird, ohne planungsrechtliche Folgen.

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

- 4.2 Die Stadt Wildeshausen teilt mit Schreiben vom 24. Oktober 2006 Folgendes mit:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

die Sichtung des übersandten Einzelhandelgutachtens hat ergeben, dass hinsichtlich des Mittelzentrums Wildeshausen keine Aussagen getroffen werden. Es ist daher mit einem erheblichen Kaufkraftabfluss zu rechnen.“

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

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die heute nach den im Plangebiet geltenden Baunutzungsverordnungen von 1962 und 1968 überwiegend zulässigen großflächigen Handelseinrichtungen im Bereich der Gewerbegebiete Osterholz und Hemelingen einzuschränken. Insofern wird dieser Bebauungsplan keinen Kaufkraftabfluss aus niedersächsischen Nachbargemeinden verursachen. Demzufolge ist ein Kaufkraftabfluss aus diesen Gemeinden auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes nicht gutachterlich zu untersuchen gewesen.

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

- 4.3 Die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer teilt – neben hier nicht abgedruckten Ausführungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 38 – mit Schreiben vom 31. Oktober 2006 Folgendes mit:

„Zum Entwurf des Bebauungsplanes 2340:

Wir befürworten die mit dem Vorhaben verbundene Zielsetzung, die Bereiche so zu überplanen, dass die Einzelhandelsnutzung anhand des Bestandes festgesetzt bzw. in den GE* - und GI-Gebieten ausgeschlossen wird und auf die BauNVO 1990 umgestellt wird. Darüber hinaus regen wir an, in dem Sondergebiet wie auch in den GE-Gebieten die nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente bestandsorientiert im Bebauungsplan nach maximal zulässiger Verkaufsfläche und Sortimenten festzusetzen.

Wir weisen weiterhin darauf hin, dass der Handel mit Kraftfahrzeugen baurechtlich ebenfalls dem Einzelhandel zuzurechnen ist. Der formulierte Ausschluss von Einzelhandel in einigen Teilbereichen des Bebauungsplanes 2340 schließt ebenfalls diese Branche mit ein. Sollte dies den Zielen der Freien Hansestadt Bremen nicht entsprechen, müsste unter Umständen eine entsprechende Ausnahme für diese Branche in den Festsetzungen mit aufgenommen werden.

Außerdem empfehlen wir, die Größenordnung der Verkaufsfläche des Weserparks in den Plänen einheitlich zu verwenden. Auf Seite 5 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf 2340 sind ca. 50 000 m² Verkaufsfläche angegeben, auf Seite 1 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf 38 wird demgegenüber das Einkaufszentrum Weserpark mit einer Größe von ca. 70 000 m² Verkaufsfläche beschrieben. Der Flächennutzungsplanentwurf benennt in der Begründung den Weserpark mit ca. 47 000 m² Verkaufsfläche sowie einen Möbelmarkt mit ca. 20 000 m².

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

Die nach der öffentlichen Auslegung veränderte Fassung des Planentwurfs enthält eine Klarstellung, nach der auch der Handel mit Kraftfahrzeugen und Dienstleistungen für Kraftfahrzeuge allgemein zulässig sind.

Der Weserpark hat einschließlich Möbelmarkt Klingeberg und Baumarkt Hornbach eine Verkaufsfläche von ca. 77 500 m². Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf ist entsprechend geändert worden.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Planentwurf und die Begründung entsprechend zu ändern.

- 4.4 Nach Klärung bestimmter Fragen haben die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwendungen.

5. Ergebnis der ersten öffentlichen Auslegung/Stellungnahmen von der Öffentlichkeit

Anlässlich der ersten 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. Planänderungen nach der ersten öffentlichen Auslegung und Änderungen der Begründung

Nach der ersten öffentlichen Auslegung ist der Entwurf des Bebauungsplanes 2340 sowie die Begründung aufgrund vorgebrachter Stellungnahmen von der Öffentlichkeit im Wesentlichen wie folgt geändert worden:

- Im Planbereich wird für die Grundstücke zwischen Walter-Geerdes-Straße und Eisenbahntrasse statt Gewerbegebiet wie bisher im Bebauungsplan 661 Industriegebiet festgesetzt.
- Die textliche Festsetzung 2 wird um folgenden Satz erweitert: „Der Handel mit Kraftfahrzeugen und Dienstleistungen für Kraftfahrzeuge sind allgemein zulässig.“
- Zwecks erweiterten Bestandsschutzes sind Erweiterungen vorhandener Handelsbetriebe ausnahmsweise zulässig (neue textliche Festsetzung 4).
- In den mit GI, GE und GE* bezeichneten Baugebieten sind auf die zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht anzurechnen (neue textliche Festsetzung 5).

Die vorgenannten Planänderungen machen eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

7. Zweite öffentliche Auslegung

7.1 Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 15. Februar 2007 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes (Bearbeitungsstand: 19. Januar 2007) mit Begründung erneut öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf mit Begründung hat vom 5. März 2007 bis 19. März 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 Osterholz und im Ortsamt Hemelingen Kenntnis zu nehmen. Der Planentwurf mit Begründung ist den Ortsämtern Osterholz und Hemelingen übersandt worden.

8. Stellungnahmen von privaten Einwendenden anlässlich der zweiten Auslegung

Anlässlich der zweiten öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen von privaten Einwendenden 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.

9. Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange anlässlich der zweiten Auslegung

9.1 Das Ortsamt Hemelingen hat mit Schreiben vom 20. März 2007 Folgendes mitgeteilt:

„Der FA ‚Bau, Umwelt, Verkehr und Stadtteilentwicklung‘ hat sich in seiner Sitzung am 11. Oktober 2006 mit dem B-Plan 2340 befasst und stimmt diesem grundsätzlich zu. Der Ausschuss bittet allerdings um Mitteilung, warum der Zipfel zwischen der Bahnstrecke und der Mahndorfer Heerstraße ebenfalls in den B-Plan-Bereich aufgenommen wurde, da dieser jetzt Verkehrsfläche sei und sich dies laut vorliegendem Plan auch nicht ändere.“

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

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2340 wurden wegen der besseren Übersichtlichkeit die Geltungsbereiche der zu ändernden Bebauungs-

pläne komplett einbezogen. Die angesprochene Teilfläche enthält ausschließlich Verkehrsfläche. Insofern ist die Frage, ob diese Fläche einbezogen wird, ohne planungsrechtliche Folgen.

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

9.2 Das Ortsamt Osterholz hat anlässlich der zweiten Auslegung keine Einwendungen mitgeteilt.

9.3 Die Stadt Delmenhorst hat mit Schreiben vom 12. März 2007 Folgendes mitgeteilt:

„Die Unterlagen zu den oben genannten Bauleitplänen der Freien Hansestadt Bremen wurden mir zur Stellungnahme vorgelegt. Für diese Beteiligung bedanke ich mich.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 2340 der Freien Hansestadt Bremen werden in weitgehend bebauten Gewerbe- und Industriegebieten die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben eingeschränkt. Die Stadt Delmenhorst begrüßt diese Planung, weil dadurch eine Konzentration der Handelstätigkeit auf die Zentren gestärkt wird.“

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

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet um Kenntnisnahme.

9.4 Der Landkreis Verden hat mit Schreiben vom 9. März 2007 Folgendes mitgeteilt:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der oben genannten Bauleitplanung nehme ich wie folgt Stellung:

Regionalplanerische Stellungnahme:

Neu aufgenommen werden soll die textliche Festsetzung Nr. 4, nach der in den GI-, GE- und GE*-Gebieten eine Erweiterung vorhandener Einzelhandelsbetriebe im Rahmen des Bestandsschutzes ausnahmsweise zugelassen werden kann. Hierzu rege ich an, in der Begründung die Ausnahmetatbestände zu definieren. Bisher sind dazu keine Kriterien enthalten. Ohne nähere Aussagen zu den Ausnahmetatbeständen besteht die Befürchtung, dass das eigentlich gewollte Ziel, die weitere Expansion der Einzelhandelsnutzung in den GI-, GE- und GE*-Gebieten einzuschränken, durch diese textliche Festsetzung ad absurdum geführt wird.“

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

Der Anregung, die Ausnahmetatbestände für die Zulässigkeit der Erweiterung vorhandener Einzelhandelsbetriebe zu definieren, wird gefolgt.

In der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird ergänzt, dass eine Erweiterung vorhandener Einzelhandelsbetriebe dann ausnahmsweise zugelassen werden kann, wenn die Auswirkungen, die in § 11 Abs. 3 BauNVO beschrieben sind, geprüft und für unwesentlich eingeschätzt werden.

Die textliche Festsetzung 4 wird entsprechend ergänzt.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Planentwurf entsprechend zu ändern und zu ergänzen.

9.5 Die Industrie- und Handelskammer Hannover hat mit Schreiben vom 7. März 2007 Folgendes mitgeteilt:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

wir begrüßen das mit der Anpassung an die aktuell geltende Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) verbundene Ziel sowie den Inhalt der Planung.

Damit werden der großflächigen Einzelhandelsentwicklung an nicht integrierten Standorten im Plangebiet vergleichsweise eindeutige Grenzen gesetzt. Zugleich wird das auch über die Landesgrenzen hinaus wirksame Konfliktpotenzial durch Neuansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten erheblich reduziert.

Anmerkung: Planungsrechtlich dürfte die textliche Festsetzung 2, erster Spiegelstrich, unzulässig sein. Ein Einzelhandelsbetrieb mit bis zu 200 m² Verkaufsfläche ist im Sinne der Gliederungserfordernisse des § 1 Abs. 9 Satz 5 BauNVO keine bestimmte Art (Anlage-/Betriebstyp) eines Einzelhandelsbetriebes. Wir verweisen dazu auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 22. März 1987 (BVerwG 4 C 77.84).

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

Die textliche Festsetzung Nr. 2 lässt im Industriegebiet (GI) und im Gewerbegebiet (GE*) als Ausnahme „Einzelhandelsbetriebe, die der örtlichen Versorgung dienen, mit einer Verkaufsfläche bis 200 m²“ zu. Diese Festsetzung regelt Ausnahmen im Sinne von § 31 Abs. 1 BauGB („Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes können solche Ausnahmen zugelassen werden, die im Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.“). Die textliche Festsetzung Nr. 2 bestimmt Art und Umfang der Ausnahme, so, wie der § 31 Abs. 1 BauGB es erfordert. Nicht gemeint ist die Beschreibung des Anlagen-/Betriebstyps entsprechend § 1 Abs. 9 BauNVO.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Planentwurf insoweit nicht zu ändern.

- 9.6 Die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer hat mit Schreiben vom 23. März 2007 Folgendes mitgeteilt:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

die Oldenburgische IHK hat bereits mit Schreiben vom 30. Oktober 2006 Stellung zum oben genannten Vorhaben genommen. Gegenüber den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanes haben wir keine Anregungen und Bedenken.“

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

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet um Kenntnisnahme.

10. Planänderungen und -ergänzungen nach der zweiten Auslegung, Änderungen der Begründung und Absehen von einer erneuten (dritten) Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung ist der Planentwurf wie folgt geändert worden (Bearbeitungsstand: 13. November 2007):

- a) Flächen planfestgestellter Bahnanlagen werden aus dem Geltungsbereich herausgenommen.
- b) Die Baumschutzverordnung wird im Plan unter „Hinweise, rechtliche Grundlagen“ aufgeführt.
- c) Die textliche Festsetzung Nr. 7 ist geändert worden.
- d) Das bisherige GE* an der Bahnlinie (nordöstlich Walter-Gerdes-Straße) wird teilweise durch eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ersetzt.
- e) das verbleibende Gewerbegebiet wird von GE* in GE umgewandelt.

Die Begründung ist teilweise geändert worden (Bearbeitungsstand: 13. November 2007).

Die Änderungen und Ergänzungen des Planentwurfes nach der zweiten Auslegung berühren nicht die Grundzüge der Planung. Eine erneute (dritte) Auslegung entfällt daher gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB. Die Einholung der Stellungnahmen ist auf die von den Änderungen und Ergänzungen betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Träger öffentlicher Belange beschränkt worden (§ 4 a Abs. 3 BauGB).

Zu a):

Die Änderung zu a) erfolgt in Abstimmung mit der Deutschen Bahn AG. Eine Beteiligung weiterer Träger öffentlicher Belange ist zu a) nicht erforderlich. Die Öffentlichkeit ist nicht betroffen, eine Beteiligung der Öffentlichkeit entfällt daher insoweit.

Zu b):

Die Änderung und Ergänzung zu b) ist lediglich redaktionell und keine Änderung oder Ergänzung im Sinne des § 4 a Abs. 3 BauGB. Beteiligungen entfallen daher.

Zu c):

Die textliche Festsetzung Nr. 7 wird auf Anregung des Senators für Wirtschaft und Häfen wie folgt geändert:

Bisherige textliche Festsetzung Nr. 7 aus der zweiten Auslegung (Bearbeitungsstand: 19. Januar 2007):

„Im Bereich der Altablagerung ist mittels geeigneter technischer Vorkehrungen (Herstellung bzw. Erhalt einer wasserundurchlässigen Oberflächenversiegelung) dauerhaft sicherzustellen, dass ein Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden ausgeschlossen wird und eine Verlagerung von umweltgefährdenden Stoffen in das Grundwasser verhindert wird. Die Versickerung von Oberflächenwasser ist unzulässig.“

Neue textliche Festsetzung Nr. 7 nach zweiter Auslegung (Bearbeitungsstand: 13. November 2007):

„Im Bereich der Altablagerung ist mittels geeigneter technischer Vorkehrungen (z. B. Erhalt einer wasserundurchlässigen Oberflächenversiegelung) dauerhaft sicherzustellen, dass ein Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden ausgeschlossen wird und eine Verlagerung von umweltgefährdenden Stoffen in das Grundwasser verhindert wird. Die gezielte Versickerung von gefassten Niederschlagswässern ist unzulässig.“

Diese Planänderung wirkt sich auf die betroffenen Grundstückseigentümer nur positiv aus. Durch den Wegfall der Versiegelungspflicht sind sie gegenüber der ursprünglichen Fassung der textlichen Festsetzung jetzt nicht belastet. Eine Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 4 a Abs. 3 BauGB entfällt daher. Die von der Planänderung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit der Planänderung einverstanden.

Zu d) und e):

Zu den Änderungen und Ergänzungen zu d) und e) sind die betroffenen Träger öffentlicher Belange beteiligt worden, die nach Klärung bestimmter Fragen keine Einwendungen erhoben haben.

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit ist der als Nachbar betroffene Grundstückseigentümer beteiligt worden, der keine Stellungnahme abgegeben hat, sodass Zustimmung zu unterstellen ist.

Das Ortsamt Osterholz hat zu den Änderungen und Ergänzungen zu d) und e) mit Schreiben vom 7. November 2007 Folgendes mitgeteilt:

„. . . Ich teile Ihnen mit, dass die Mitglieder des Ortsamtsbeirates Osterholz im Rahmen der öffentlichen Beiratssitzung am 9. Oktober den Änderungen von Festsetzungen in Teilgebieten an der Walter-Gerdes-Straße sowie hinter Krietes Wald einstimmig zugestimmt haben.“

Anlässlich seiner Beteiligung als Träger öffentlicher Belange zu den Planänderungen unter d) und e) teilt der Gesamtverband Natur- und Umweltschutz Unterweser e. V. Folgendes mit (Schreiben vom 23. Oktober 2007):

„Der besondere Wert von Krietes Wald resultiert aus dem Alter des Baumbestandes und einer daran gebundenen, zum Teil stark gefährdeten Tier- und Pflanzenwelt.

In der öffentlichen Diskussion des B-Planes 2340 wurde vom Beirat Osterholz die Forderung erhoben, das FFH-Gebiet für die Naherholung zugänglich zu machen.

Der GNUU weist daraufhin, dass eine Naherholung in Krietes Wald die Schutzgüter des Gebietes stark gefährden würden. Für Naherholung wäre die Anlage eines Weges durch das Gebiet erforderlich. Damit entstünde für die Stadt die Verpflichtung, die Verkehrssicherheit der Besucher zu gewährleisten. Dies würde bedeuten, dass entlang des Weges umsturzgefährdete Bäume sowie Totholz entfernt werden müssten. Damit wären genau die

Schutzgüter des Gebietes negativ betroffen, die zur Ausweisung als FFH-Gebiet geführt haben, nämlich der Altholzbestand mit hohem Anteil an totem oder absterbenden Holz. Aufgrund der Kleinheit des Gebietes sind hier keine Kompromisse zwischen FFH-Status und Naherholung möglich.

Der GNUU sieht durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes den Schutz von Krietes Wald als FFH-Gebiet ausreichend gesichert an, und appelliert dringend an das Planungsamt, dies auch so zu belassen.“

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet um Kenntnisnahme.

B) Überweisung des Bebauungsplanes 2340 an die Deputation für Bau und Verkehr durch die Stadtbürgerschaft

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 6. Dezember 2007 in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) den Bericht zum Entwurf des Bebauungsplanes 2340 (weiter an Senat und Stadtbürgerschaft) beschlossen (Bearbeitungsstand: 13. November 2007).

Die Stadtbürgerschaft hat in ihrer 9. Sitzung am 19. Februar 2008 zum Bebauungsplan 2340 folgenden Beschluss gefasst:

„Die Stadtbürgerschaft überweist den Bebauungsplan 2340 zur Beratung und Berichterstattung an die städtische Deputation für Bau und Verkehr.“

1. Änderung/Ergänzung des Planentwurfes und der Begründung

Planentwurf und Begründung sind nach diesem Beschluss geändert und ergänzt worden (Bearbeitungsstand: 8. Januar 2009):

Im Laufe des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 2340 (Planaufstellungsbeschluss vom 6. Juli 2006) ist das kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept für die Stadtgemeinde Bremen sowie das regionale Zentren- und Einzelhandelskonzept des Kommunalverbands Niedersachsen/Bremen e. V. erarbeitet worden. Entsprechende Zwischenberichte „Zentrenkonzepte für Bremen und die Region“ haben die Deputationen für Bau und Verkehr und für Wirtschaft und Häfen im April 2008 sowie in einer gemeinsamen Deputationssitzung am 12. Dezember 2008 zur Kenntnis genommen.

Danach sollen die Entwicklungen des Einzelhandels für Bremen auf die Bremer Innenstadt, die Stadtteilzentren und die Nahversorgungszentren konzentriert werden. Die bestehenden Sonderstandorte außerhalb der Zentren stellen dazu eine Ergänzung dar; ihre weitere Flächenentwicklung soll jedoch auf nicht zentrenrelevante Hauptsortimente beschränkt und die Ausweitung zentrenrelevanter Angebote begrenzt werden.

Um die Inhalte des Bebauungsplanentwurfes 2340 mit den Zielen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes abzustimmen, wird der Bebauungsplanentwurf in folgenden Teilbereichen geändert:

Baumarkt auf der Ostseite der Hans-Bredow-Straße,

Baumarkt, Kino und „Oase“ am nördlichen Randbereich des Weserparks.

Der geänderte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 8. Januar 2009) enthält für die genannten Teilbereiche die neue Festsetzung SO* EH/FE mit der neuen textlichen Festsetzung 6.1, wonach auf diesen Flächen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten (Haupt-)Sortimenten ausgeschlossen werden. Diese Festsetzung ersetzt insoweit die bisher im Planentwurf (Bearbeitungsstand: 13. November 2007) enthaltene Festsetzung „Sondergebiet Einzelhandel und Freizeiteinrichtungen (SO EH/FE)“, in dem die in der textlichen Festsetzung Nr. 6 genannten Nutzungen (ohne Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente) geplant waren. Alle weiteren Inhalte des Bebauungsplanentwurfes 2340, einschließlich der sonstigen im Sondergebiet zulässigen Nutzungen, bleiben unverändert.

2. Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Durch die Änderungen und Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB ist deshalb von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen worden. Die Einholung der Stellung-

nahmen ist auf von den Änderungen und Ergänzungen betroffene Öffentlichkeit (Eigentümer und Mieter) sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt worden.

Von den Eigentümern und Mietern im Änderungsbereich sind keine Einwendungen mitgeteilt worden.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind beteiligt worden:

Ortsamt Osterholz,

der Senator für Wirtschaft und Häfen,

Handelskammer Bremen,

Stadt Achim,

Gemeinde Oyten,

Landkreis Verden,

Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e. V.

2.1 Das Ortsamt Osterholz teilt am 30. Dezember 2008 Folgendes mit:

„Fraktionen von SPD, CDU, Bündnis 90/Die Grünen, Linke Liste
im Stadtteilbeirat Osterholz

An das
Ortsamt Osterholz
Osterholzer Heerstraße 100
28325 Bremen

Stellungnahme des Beirates Osterholz zum B-Plan 2340

Der Beirat Osterholz möge beschließen:

Der Beirat Osterholz nimmt den vorgelegten B-Plan 2340 gemäß Anschreiben vom 3. Dezember 2008 mit folgender Ergänzung zur Kenntnis:

In der Begründung auf Seite 5 (Punkt 3.2 Einzelhandel) ist folgender Satz zu streichen: ‚Trotzdem ist die Kapazität der Straßen im Planbereich bereits heute zeitweise ausgeschöpft‘.

Nach dem Ausbau des Verkehrsknotenpunktes ist im Gegensatz zur Begründung der Beirat der Auffassung, dass der jetzige Ausbauzustand die Verkehrsmengen aufnimmt. Da noch das Möbelhaus Höffner zusätzlich geplant ist, würde dieser Satz dazu führen, dass fälschlicherweise davon ausgegangen würde, dass die zusätzlichen Verkehrsmengen durch das Möbelhaus nicht mehr vom Verkehrsknotenpunkt aufgenommen werden können. Dies ist indes nicht der Fall.

Überdies sollte die Fläche des jetzigen Kristallpalastes auch für innenstadt-relevanten Einzelhandel zugelassen werden, um den Bestand des Kristallpalastes abzusichern bei eventuellen Veränderungen in der Nähe (Möbel Höffner/Krieger).

Der Beirat Osterholz geht weiterhin davon aus, dass das Einzelhandelskonzept, das derzeit von den zuständigen Deputationen für Umwelt/Bau sowie Wirtschaft und Häfen erstellt wird, auch dem Beirat Osterholz in einer öffentlichen Sitzung vorgestellt wird.

Bremen, den 19. Dezember 2008

Massmann	Hohn	Dillmann	Tuncel
SPD-Fraktion	CDU-Fraktion	Bündnis 90/Die Grünen	Linke Liste“

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

a) Zur Änderung der Begründung

Dem Vorschlag des Beirates Osterholz wird entsprochen; der Satz in der Begründung entfällt.

- b) Zur Zulässigkeit von zentrenrelevantem Einzelhandel auf den Flächen des Kinos „Kristallpalast“

Auf den Flächen, die als SO* festgesetzt werden sollen, befinden sich ein Baumarkt, ein Sauna- und Fitnesszentrum („Oase“) und ein Kino. Sofern eine dieser Nutzungen aufgegeben wird, sind dort außer den in der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 näher beschriebenen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben auch die in der textlichen Festsetzung 6. b) bis 6. h) aufgeführten Anlagen und Einrichtungen allgemein zulässig (Anlagen für Freizeit und Erholung, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Vergnügungsstätten und Tankstellen).

Damit ist ein weites Spektrum von Nutzungen, einschließlich gegebenenfalls verfolgter Nutzungsänderungen in vorhandenen Gebäuden, zulässig.

Dem Wunsch des Beirats wird in diesem Punkt nicht entsprochen. Der Eigentümer hat der Planung zugestimmt.

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

- 2.2 Die Handelskammer Bremen teilt am 8. Januar 2009 Folgendes mit:

„Seitens der Handelskammer Bremen bestehen keine Bedenken bezüglich der Veränderungen im oben genannten Bebauungsplanentwurf (Bearbeitungsstand: 22. Oktober 2008) . . .“

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet um Kenntnisnahme. Der Planentwurf hat inzwischen den Bearbeitungsstand 8. Januar 2009 erhalten.

- 2.3 Die Stadt Achim teilt mit Schreiben vom 10. Dezember 2008 Folgendes mit:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2340 erfolgt für das Weserparkgelände inklusive der umliegenden Flächen die Umstellung auf die BauNVO 1990. Damit wird die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsnutzungen innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete in diesem Abschnitt unterbunden.

Darüber hinaus wird in der aktuellen Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes der eigentliche Weserparkbereich, in dem zentrenrelevante Sortimente zulässig sind, erstmalig eindeutig definiert. Für die angrenzenden, durch Baumarktnutzungen geprägten Abschnitte werden nicht zentrenrelevante Sortimente festgeschrieben. Damit wird die bisher befürchtete Nachnutzung mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten in diesen Bereichen verhindert. Gegen die Planung bestehen daher keine Bedenken. Es wird lediglich angeregt zu überprüfen, inwieweit eine bauleitplanerische Regelung der Randsortimente in den SO*-Gebieten aus Gründen der Eindeutigkeit einer Klärung im Baugenehmigungsverfahren (vergleiche Seite 9 der Begründung) vorzuziehen ist.

Insgesamt entspricht die Planung den mit der Entwicklung des regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzeptes für die Region Bremen/Niedersachsen verfolgten Zielsetzungen und wird daher ausdrücklich begrüßt.“

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

Für den Begriff des sogenannten „Randsortiments“ gibt es keine gesetzliche Definition. Das Randsortiment ist nur im Zusammenhang mit dem Hauptsortiment und hier auch nur im Zusammenhang mit der individuellen Betrachtung des Einzelfalls und der örtlichen Situation zu sehen. Das Randsortiment muss dem Kernsortiment in seinem Umfang und in seiner Gewichtung deutlich untergeordnet sein. Diese Prüfung, die auf den konkreten Einzelfall abstellt, kann nur im Bauantragsverfahren erfolgen.

Der Anregung der Stadt Achim kann deshalb nicht entsprochen werden.

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

2.4 Die Gemeinde Oyten teilt mit Schreiben vom 11. Dezember 2008 Folgendes mit:

„Die Gemeinde Oyten hat von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2340 für Gebiete in Bremen-Osterholz und Hemelingen zur Änderung von Festsetzungen in Teilgebieten der Geltungsbereiche folgender Bebauungspläne 606, 661, 764, 819, 857, 1027, 1105, 1113, 1820 (Bearbeitungsstand: 22. Oktober 2008), Kenntnis genommen.

Die öffentlichen Belange der Gemeinde Oyten werden durch die vorgelegten Planvorentwürfe nicht berührt.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.“

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet um Kenntnisnahme.

2.5 Der Landkreis Verden teilt mit Schreiben vom 9. Dezember 2008 Folgendes mit:

„Zu der oben genannten Bauleitplanung nehme ich aus Sicht des Landkreises Verden wie folgt Stellung:

Regionalplanerische Stellungnahme:

Der Entwurf wird begrüßt. Durch die Umstellung der Art der Nutzung im Geltungsbereich auf die BauNVO 1990 werden Inhalte aus dem regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept umgesetzt und eine effektive Steuerung der Einzelhandelsentwicklung am Sonderstandort „Weserpark“ erreicht. Das Weserparkgelände wird eindeutig definiert. Nur dort wird zukünftig noch eine uneingeschränkte Entwicklung, was die Sortimente angeht, möglich sein. In den nördlich und östlich angrenzenden Bereichen, die heute durch Baumärkte geprägt sind, sollen zukünftig nur noch nicht-zentrenrelevante Sortimente zulässig sein, die mittels einer Sortimentsliste definiert werden. Damit wird eine unerwünschte Nachnutzung mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten in diesen Gebieten verhindert.

Durch die Umstellung auf die BauNVO 1990 werden in den GI-, GE- und GE*-Baugebieten zukünftig keine neuen großflächigen Einzelhandelsbetriebe mehr zulässig sein, Erweiterungen vorhandener Betriebe werden nach § 11 Abs. 3 BauNVO geregelt. Die Regelungen sind akzeptabel.

Es bestehen daher keine Bedenken.“

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet um Kenntnisnahme.

C) Zusammenfassende Erklärung

Diesem Bericht ist eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beigelegt.

D) Stellungnahme der Beiräte

Den Ortsämtern Hemelingen und Osterholz 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.

E) Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2340 für Gebiete in Bremen-Osterholz und Hemelingen zur Änderung von Festsetzungen in Teilgebieten der Geltungsbereiche folgender Bebauungspläne

- Bebauungsplan 606 für ein Gebiet zwischen Osterholzer Heerstraße (beiderseits) und Beim Bohnenhof
- Bebauungsplan 661 für ein Gebiet zwischen Osterholzer Heerstraße, Landesgrenze, Eisenbahn (Bremen - Hannover), Auf den Conroden, Zum Panrepel, Im Alten Dorf, Neue Heimat und Heiligenbergstraße

- **Bebauungsplan 764**
für ein Gebiet zwischen Zum Panrepel (zum Teil einschließlich), Von-Thünen-Straße (einschließlich), Theodor-Barth-Straße (einschließlich), Malthusstraße (einschließlich) und Thalenhorststraße
- **Bebauungsplan 819**
für ein Gebiet südöstlich der Eisenbahn nach Sagehorn zwischen Planstraße zur Hans-Bredow-Straße und Zum Panrepel (beiderseits)
- **Bebauungsplan 857**
für Gebiete zwischen Zum Panrepel (zum Teil beiderseits), Landesgrenze, Theodor-Barth-Straße (zum Teil einschließlich) und Von-Thünen-Straße
- **Bebauungsplan 1027**
für ein Gebiet zwischen Thalenhorststraße, Malthusstraße, Theodor-Barth-Straße (zum Teil beiderseits), Landesgrenze und Bundesbahn
- **Bebauungsplan 1105**
für ein Gebiet zwischen Zum Panrepel, Bundesautobahn, Landesgrenze, Planstraße und Von-Thünen-Straße
- **Bebauungsplan 1113**
für ein Gebiet zwischen Bundesautobahn, Zum Panrepel und Eisenbahn
- **Bebauungsplan 1820**
für die Oppenheimer Straße (östlich Nr. 6 und 9 beiderseits und Landesgrenze)

(Bearbeitungsstand: 8. Januar 2009)

in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahme und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Dr. Reinhard Loske
(Vorsitzender)

Dieter Focke
(Sprecher)

Begründung zum Bebauungsplan 2340 für Gebiete in Bremen-Osterholz und Hemelingen zur Änderung von Festsetzungen in Teilgebieten der Geltungsbereiche folgender Bebauungspläne

- **Bebauungsplan 606**
für ein Gebiet zwischen Osterholzer Heerstraße (beiderseits) und Beim Bohnenhof
- **Bebauungsplan 661**
für ein Gebiet zwischen Osterholzer Heerstraße, Landesgrenze, Eisenbahn (Bremen - Hannover), Auf den Conroden, Zum Panrepel, Im Alten Dorf, Neue Heimat und Heiligenbergstraße
- **Bebauungsplan 764**
für ein Gebiet zwischen Zum Panrepel (zum Teil einschließlich), Von-Thünen-Straße (einschließlich), Theodor-Barth-Straße (einschließlich), Malthusstraße (einschließlich) und Thalenhorststraße
- **Bebauungsplan 819**
für ein Gebiet südöstlich der Eisenbahn nach Sagehorn zwischen Planstraße zur Hans-Bredow-Straße und Zum Panrepel (beiderseits)
- **Bebauungsplan 857**
für Gebiete zwischen Zum Panrepel (zum Teil beiderseits), Landesgrenze, Theodor-Barth-Straße (zum Teil einschließlich) und Von-Thünen-Straße
- **Bebauungsplan 1027**
für ein Gebiet zwischen Thalenhorststraße, Malthusstraße, Theodor-Barth-Straße (zum Teil beiderseits), Landesgrenze und Bundesbahn
- **Bebauungsplan 1105**
für ein Gebiet zwischen Zum Panrepel, Bundesautobahn, Landesgrenze, Planstraße und Von-Thünen-Straße
- **Bebauungsplan 1113**
für ein Gebiet zwischen Bundesautobahn, Zum Panrepel und Eisenbahn

- **Bebauungsplan 1820
für die Oppenheimer Straße (östlich Nr. 6 und 9 beiderseits und Landesgrenze)
(Bearbeitungsstand: 8. Januar 2009)**

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Osterholz, Ortsteil Osterholz, und im Stadtteil Hemelingen, Ortsteil Mahndorf.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Der Planbereich umfasst das in den 60er-Jahren nördlich der Eisenbahnstrecke erschlossene Gewerbegebiet „Weserpark“ in Osterholz und das südlich der Eisenbahn liegende Gewerbegebiet „Bremer Kreuz“ in Mahndorf. Das Gebiet ist nahezu vollständig bebaut.

1.1 Nördlich der Eisenbahnstrecke Kirchweyhe - Sagehorn (Ortsteil Osterholz)

Auf Flächen westlich der Hans-Bredow-Straße befinden sich das Einkaufszentrum „Weserpark“ sowie ein Möbelhaus, Baumarkt, Kinocenter und das Sauna- und Fitnesszentrum „Oase“.

Nördlich der Werner-Steenken-Straße liegen ein Autohaus, ein Fachmarkt, ein gastronomischer Betrieb sowie weitere Gewerbebetriebe. Hier befindet sich auch die Tennisanlage Ost mit Tennisplätzen und Tennishalle.

Östlich der Hans-Bredow-Straße, südlich der Julius-Faucher-Straße liegt ein Baumarkt, angrenzend daran der Betriebshof von Stadtgrün und das Freizeitzentrum „Towabu“. Im weiter östlich liegenden Teil der Straße befinden sich mehrere kleinere Gewerbebetriebe.

An die südliche Bebauung der Julius-Faucher-Straße grenzt „Krietes Wald – Im Holze“. Der Wald ist als Schutzgebiet gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie gemeldet.

Nördlich und südlich der Hans-Bredow-Straße, an der Heinz-Kerneck-Straße und an der Walter-Geerdes-Straße liegen Produktions-, Großhandels- und Handwerksbetriebe sowie einzelne Fachmärkte. Auf einem stadteigenen Grundstück nordöstlich von der Walter-Geerdes-Straße liegt ein Reiterhof.

1.2 Südlich der Eisenbahnstrecke Kirchweyhe - Sagehorn (Ortsteil Mahndorf)

Westlich der Thalenhorststraße, an den Straßen Holzweide und Stoppelweide befinden sich Produktions-, Großhandels- und Handwerksbetriebe sowie die Freiwillige Feuerwehr.

Östlich der Thalenhorststraße, an der Karl-Bücher-Straße, Oppenheimer Straße, Damaschkestraße und Heerenholz, westlich Zum Panrepel und Theodor-Barth-Straße befinden sich Produktions-, Großhandels- und Handwerksbetriebe auf kleineren Grundstücken. Östlich und nördlich Zum Panrepel und Theodor-Barth-Straße, an der Von-Thünen-Straße, David-Ricardo-Straße und Adam-Smith-Straße befinden sich vor allem Produktions- und Logistikbetriebe auf großen Grundstücken sowie ein Verkehrsübungsplatz.

1.3 Erschließung

Das Gewerbegebiet „Weserpark“ in Osterholz (nördlich der Eisenbahnstrecke) ist über die Hans-Bredow-Straße an die Osterholzer Heerstraße, das Gewerbegebiet „Bremer Kreuz“ in Mahndorf (südlich der Eisenbahnstrecke) über die Thalenhorststraße an die Mahndorfer Heerstraße/Uphuser Heerstraße angebunden. Über die Heerstraßen erreicht man auf kurzem Wege die Bundesautobahnanschlussstellen Sebaldsbrück (an der A 27) und Uphusen/Mahndorf (an der A 1). Teile des Industriegebietes nahe der Landesgrenze sind durch Industriegleise für den Güterverkehr erschlossen.

2. Geltendes Planungsrecht

Im Planbereich gelten folgende Bebauungspläne:

Bebauungsplan-Nr. rechtsverbindlich seit	Abgrenzung	Art und Maß der Nutzung	Geltende BauNVO
606 18.10.1965	Teilflächen südlich Osterholzer Heerstraße, östlich Osterholzer Landwehr	GE	BauNVO vom 26.06.1962
661 09.05.1969	Teilflächen westlich und nördlich Hans-Bredow-Straße sowie östlich und südlich Osterholzer Landwehr	GE GRZ 0,6 GFZ 2,0 öffentliche Grünanlage	BauNVO vom 26.06.1962
661 09.05.1969	Teilflächen zwischen Hans-Bredow-Straße und Eisenbahnstrecke Kirchweyhe-Sagehorn	GI GRZ 0,7 BMZ 9,0	BauNVO vom 26.06.1962
661 09.05.1969	Teilflächen südlich der Eisenbahnstrecke Kirchweyhe-Sagehorn und westlich Thalenhorststraße	GE GRZ 0,6 GFZ 2,0	BauNVO vom 26.06.1962
764 30.06.1972	Flächen zwischen Thalenhorststraße, Zum Panrepel, Von-Thünen-Straße, Theodor-Barth-Straße und Malthusstraße	GI GRZ 0,6 BMZ 9,0	BauNVO vom 26.11.1968
819 11.02.1970	Flächen zwischen Thalenhorststraße, Eisenbahnstrecke Kirchweyhe-Sagehorn und Zum Panrepel	GI GRZ 0,6 BMZ 9, öffentliche Grünanlage	BauNVO vom 26.11.1968
857 07.01.1972	Flächen zwischen Theodor-Barth-Straße, Von- Thünen-Straße, Zum Panrepel, Industriegleis und Landesgrenze	GI GRZ 0,6 BMZ 9, öffentliche Grünanlage	BauNVO vom 26.11.1968
1027 03.10.1975	Flächen zwischen Thalenhorststraße, Malthusstraße, Theodor-Barth-Straße und Landesgrenze	GI GRZ 0,6 BMZ 9, öffentliche Grünanlage	BauNVO vom 26.11.1968
1105 22.06.1973	Flächen zwischen Industriegleis, Zum Panrepel und Landesgrenze	GI GRZ 0,6 BMZ 9, öffentliche Grünanlage	BauNVO vom 26.11.1968
1113 21.03.1977	Zwischen Eisenbahnstrecke Kirchweyhe-Sagehorn, Bundesautobahn 27 und Zum Panrepel	GI GRZ 0,6 BMZ 9, öffentliche Grünanlage	BauNVO vom 26.11.1968
1820 02.08.1985	Oppenheimer Straße	GI GRZ 0,6 BMZ 9, Straßenverkehrsfläche	BauNVO vom 01.10.1977

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt die Flächen im Plangebiet nördlich der Eisenbahnstrecke Kirchweyhe - Sagehorn als gewerbliche Bauflächen, Flächen für Landwirtschaft (ehemals Baumschule), Grünflächen/Sportanlage (Tennisplätze) sowie Grünflächen/Parkanlage (Krietes Wald) dar. Flächen südlich der Eisenbahnstrecke Kirchweyhe - Sagehorn sind als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Mit der 78. Änderung des Flächennutzungsplans Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 sind Teilflächen westlich der Hans-Bredow-Straße („Weserpark“) und östlich der Hans-Bredow-Straße (Baumarkt) als Sonderbauflächen/Einzelhandel dargestellt.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

3.1 Industriegebiet/Gewerbegebiet

Der überwiegende Teil der Grundstücke im Plangebiet ist als Industriegebiet ausgewiesen. Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung

von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten (wegen der von ihnen ausgehenden Emissionen) unzulässig sind (§ 9 Abs. 1 BauNVO). Entsprechend gelten gemäß TA Lärm Emissionsrichtwerte, die gegenüber dem Gewerbegebiet tags um 5 dB(A) und nachts um 20 dB(A) höher liegen.

Auf den Flächen südöstlich der Eisenbahnstrecke Kirchweyhe - Sagehorn und östlich der Thalenhorststraße hat sich der Charakter eines Industriegebietes entwickelt. In der Regel gehen von den ansässigen Betrieben keine Emissionen in dem genannten Umfang aus. Gleichwohl ist wegen der Größe der Anlagen und der mit den Betrieben häufig verbundenen Liefer- und Ladeverkehre die Qualität eines Industriegebietes vorherrschend. Das Gebiet soll auch künftig – wie bisher – als Industriegebiet dienen.

In dem Bereich nordwestlich der Eisenbahnstrecke Kirchweyhe - Sagehorn hat sich – mit Ausnahme von Grundstücken zwischen Walter-Geerdes-Straße und Bahnlinie – in Bezug auf die Branchen, die Grundstücksgrößen und die von den Betrieben ausgehenden Störungen nicht wie geplant ein Industriegebiet, sondern der Charakter eines Gewerbegebietes entwickelt. Hier befinden sich neben Produktions- und Großhandelsfirmen auch Handelsbetriebe sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe. In diesem Umfeld würde ein (bisher zulässiger) Industriebetrieb stören und die Qualität des Standortes beeinträchtigen. Diese Flächen sollen darum als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Mit der Festsetzung von Industriegebiet/Gewerbegebiet und der Umstellung auf die BauNVO 1990 in Verbindung mit zusätzlichen Einschränkungen des Einzelhandels bleiben die Flächen im Plangebiet einer gewerblichen Nutzung vorbehalten. Das Angebot gewerblicher Flächen kann gesichert werden.

3.2 Einzelhandel

Es ist generelles Ziel der Stadtentwicklung, die polyzentrische Struktur Bremens mit der Innenstadt, den Stadtteil- sowie den Nahversorgungszentren und Nahversorgungsbereichen in den Ortsteilen zu sichern und weiterzuentwickeln. Dazu sind die Nahversorgungs- und Dienstleistungsfunktionen der Zentren zu stärken (Stadtentwicklungskonzept Bremen 1999, Seite 70). Dieses Ziel verfolgt auch der Entwurf für ein Zentren- und Nahversorgungskonzept für Bremen (Deputationsvorlage „Zentrenkonzepte für Bremen und die Region“ vom 27. März 2008, Vorlage-Nr. 17/96). Die Entwicklungen des Einzelhandels sollen möglichst auf die Bremer Innenstadt, die Stadtteilzentren, die Nahversorgungszentren und außerhalb der Zentren auf die Sonderstandorte konzentriert werden. Auch um eine wohngebietsnahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern und das Handelsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) zu fördern, sollen die Möglichkeiten einer Handelsentwicklung in Gewerbe- und Industriegebieten darum eingeschränkt werden.

Einzelhandel im Industriegebiet/Gewerbegebiet

Nach der in Teilen des Plangebietes geltenden BauNVO 1962 sind Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe in Gewerbe- und Industriegebieten nicht ausgeschlossen. Nach der in anderen Teilen des Plangebietes geltenden BauNVO 1968 sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, sofern sie der übergemeindlichen Versorgung dienen sollen (§ 8 bzw. 9 BauNVO 1968).

Auf dieser baurechtlichen Grundlage wurden in der Vergangenheit Einzelhandelsbetriebe nicht nur – wie in der BauNVO 1990 geregelt – in Kern- und Sondergebieten, sondern auch in Gewerbe- und Industriegebieten (alten Rechts) gebaut. Der „Weserpark“ wurde auf dieser Rechtsgrundlage genehmigt. Auch künftig ist mit Bestrebungen zu rechnen, großflächige Handelseinrichtungen auch in Gewerbegebieten zu errichten. Solche Entwicklungen stehen in Konkurrenz zu den Handelsangeboten in den Zentren (insbesondere Innenstadt und Stadtteilzentren) und sind ab einer bestimmten Größenordnung geeignet, die für die Stabilität und Vielfalt des Handelsangebotes in den zentralen Versorgungsbereichen erforderliche Kundenfrequenz und Kaufkraft abzuziehen.

Mit der Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) sind in Gewerbe- und Industriegebieten Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß den Regelungen im § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Darüber hinaus sollen auch sonstige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden, sofern sie nicht der Versorgung der Beschäftigten und der Besucher oder dem Werksverkauf dienen. In Teilbereichen südlich des „Weserparks“ und beidseits der Hans-Bredow-Straße, in denen sich bereits heute einige Fachmärkte befinden, sollen auch künftig Einzelhandelsbetriebe zulässig sein, soweit sie nicht Waren des täglichen Bedarfs anbieten.

Um die mit den Handelsentwicklungen verbundenen Verkehre leistungsgerecht abwickeln zu können, hat Bremen den Ausbau der relevanten Straßen und Knoten im Plangebiet geplant und größtenteils realisiert. Die der Planung zugrunde gelegten Verkehrsmengen berücksichtigen eine allgemeine Zunahme des Verkehrs und den Bau eines Einrichtungshauses auf dem Radio-Bremen-Gelände. Eine Handelsentwicklung, die wesentlich darüber hinausgeht, ist nicht eingerechnet. Die Begrenzung der weiteren Handelsentwicklung ist erforderlich, um eine künftige Überlastung der inzwischen hergestellten Straßen zu vermeiden.

Einzelhandel im Sondergebiet

Neben der Innenstadt, den Stadtteilzentren und den Nahversorgungszentren stellen die Sonderstandorte des Einzelhandels außerhalb der Zentren eine wichtige Ergänzung dar. Der Weserpark mit seinem Umfeld (mit insgesamt über 94 000 m² Verkaufsfläche) gehört zu diesen Sonderstandorten und stellt mit seinem Einkaufszentrum (EKZ, ca. 43 000 m² Verkaufsfläche), dem Möbelmarkt Klingeberg (ca. 27 000 m² Verkaufsfläche) und dem Baumarkt Hornbach (ca. 12 000 m² Verkaufsfläche) den größten und bedeutendsten Sonderstandort in Bremen dar.

Angrenzend an den Weserpark befinden sich weitere großflächige Einzelhandelseinrichtungen. Auf der Ostseite der Hans-Bredow-Straße befindet sich ein weiterer Baufachmarkt mit knapp 9500 m² Verkaufsfläche. Nördlich davon, an der Julius-Faucher-Straße, ist ein Einrichtungshaus mit 45 000 m² Verkaufsfläche geplant. Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Im Interesse der stadtentwicklungspolitischen Ziele des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes Bremen soll für den Sonderstandort insgesamt eine entsprechend differenzierte Festsetzung erfolgen:

- Für den Kernbereich des Weserparks (EKZ) und die südlich angrenzenden Flächen, auf denen sich heute das Möbelhaus Klingeberg befindet, wird ein „Sondergebiet Einzelhandel und Freizeiteinrichtungen SO eh/fe“ festgesetzt, in dem Einzelhandelsbetriebe jedweder Art ohne Sortiments- und Verkaufsflächenbegrenzungen weiterhin allgemein zulässig sind.
- Für den an das EKZ des Weserparks nördlich angrenzenden Bereich sowie für Flächen östlich der Hans-Bredow-Straße (Max Bahr) wird ein „Sondergebiet Einzelhandel und Freizeiteinrichtungen SO* eh/fe“ festgesetzt, in dem die in der textlichen Festsetzung 6.1 aufgeführten Einzelhandelsbetriebe (einschließlich Randsortimente) zulässig sind. Dabei handelt es sich um die für Bremen nicht zentrenrelevanten Sortimente.
- In Teilbereichen südlich des Sondergebietes und beiderseits der Hans-Bredow-Straße, in denen sich bereits heute einige Fachmärkte befinden, sollen auch künftig Einzelhandelsbetriebe zulässig sein, soweit sie nicht Waren des täglichen Bedarfs anbieten. Dabei gelten die Beschränkungen des § 11 Abs. 3 BauNVO.

Die differenzierte planungsrechtliche Gliederung des Sonderstandorts insgesamt basiert auf dem Entwurf der sogenannten „Bremer Sortimentsliste“ (Stand: Oktober 2008). Diese differenziert die Sortimente in nahversorgungsrelevante und übrige zentrenrelevante Sortimente einerseits und nicht zentrenrelevante Sortimente andererseits. Als einheitliche, für das gesamte Stadtgebiet formulierte Sortimentsliste, soll sie die instrumentelle Grundlage für die konkrete Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Bau-

leitplanung, zu der die Städte und Gemeinden vom Gesetzgeber ermächtigt wurden, werden. Die Steuerungswirkung ergibt sich aus einer Gesamtbetrachtung des Sondergebietes, ohne dass es dabei auf die konkrete Grundstückslage in diesem Gebiet ankommt.

Die Bremer Liste ist gutachterlich abgeleitet aus der konkreten Situation der Bremer Einzelhandelslandschaft in den definierten zentralen Versorgungsbereichen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sowie an den bestehenden übrigen Standorten. Da diese Liste noch nicht beschlossen ist, werden die Sortimente entsprechend dem Planungsstand der vorgenannten „Zentrenkonzepte für Bremen und die Region“ in den textlichen Festsetzungen einzeln aufgeführt. Soweit diese Sortimentsliste in der weiteren Entwicklung Veränderungen erfährt, kann dies gegebenenfalls im Baugenehmigungsverfahren (Befreiung) berücksichtigt werden.

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

Krietes Wald steht für eine gewerbliche oder industrielle Nutzung nicht mehr zur Verfügung. Der Wald ist der Lebensraum der altbaum- und totholz-bewohnenden Käferart Eremit. Der Eremit ist in Anhang II der FFH-Richtlinie als prioritäre Art aufgeführt. Als Erhaltungsziele werden in der naturschuttfachlichen Gebietsbeschreibung des FFH-Gebietes für die EU-Kommission „Schutz und Entwicklung der Lebensstätten des Eremiten, insbesondere Schutz und Erhaltung des Altbaumbestandes mit Totholz und Höhlenreichtum“ genannt. Der Wald soll aus der Festsetzung als Bauland (gemäß Bebauungsplan 661, das Industriegebiet festsetzt) herausgenommen und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden.

Das gilt auch für heute als Grünland genutzte Flächen östlich des Waldes sowie für Flächen zwischen dem alten Osterholzer Deich und der Güterbahnstrecke. Diese sind aufgrund ihres Zuschnitts, der fehlenden Erschließung und des Baumbestandes für eine gewerbliche Nutzung nicht geeignet. Außerdem soll eine Wegeverbindung zur Walter-Geerdes-Straße planungsrechtlich gesichert werden.

C) Planinhalt

Der Bebauungsplan 2340 ist ein Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB (einfacher Bebauungsplan). Er enthält ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung. Diese gelten zusammen mit den übrigen Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Flächen auf den Grundstücken und zu den Verkehrsflächen. Entsprechend werden nur die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in den Bebauungsplänen 606, 661, 764, 819, 857, 1027, 1105, 1113 und 1820 aufgehoben und ersetzt. Alle übrigen Festsetzungen bleiben unberührt und gelten weiterhin.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990

Mit der Festsetzung der Art der Nutzung (Industriegebiet, Gewerbegebiet) wird die bisher geltende BauNVO (1962 bzw. 1968) abgelöst durch die BauNVO 1990. Damit sind in Gewerbegebieten Anlagen für sportliche Zwecke, die früher nur ausnahmsweise zulässig waren, nunmehr allgemein zulässig. In Gewerbe- und Industriegebieten müssen nunmehr die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter dem Gewerbebetrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Eine „schleichende“ Entwicklung zu einem Wohngebiet wird so verhindert.

Einzelhandel

Mit der BauNVO 1990 kommen auch veränderte Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zur Geltung. Im Gewerbegebiet (GE und GE*) und Industriegebiet (GI) sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 nicht mehr zulässig. Sie sind nur im Sondergebiet zulässig.

1. Industriegebiete

Der Bereich östlich der Thalenhorststraße und südöstlich der Eisenbahnstrecke Kirchweyhe - Sagehorn ist heute industriell geprägt und soll auch künftig für Betriebe zur Verfügung stehen, die u. a. wegen den von ihnen ausgehenden Störungen auf die Qualität eines Industriegebietes angewiesen sind. Der Bereich wird – wie in den geltenden Bebauungsplänen 764, 819, 857, 1027, 1105, 1113 und 1820 – weiterhin als Industriegebiet ausgewiesen.

Ein Teilgebiet nördlich der Eisenbahnstrecke Kirchweyhe - Sagehorn zwischen der Walter-Geerdes-Straße und der Bahntrasse, in dem sich ein Betrieb befindet, der seine Produktion im Dreischichtsystem durchführen will, bleibt wegen der einzuhaltenden nächtlichen Emissionsrichtwerte ebenfalls Industriegebiet.

2. Gewerbegebiete (GE und GE*)

Der Bereich westlich der Thalenhorststraße (Bruchweide, Stoppelweide, Holzweide) liegt in Nachbarschaft zu Wohngebieten. Er wird wie bisher (Bebauungsplan 661) als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Der Bereich südlich der Hans-Bredow-Straße beidseits der Heinz-Kerneck-Straße und der Bereich zwischen der Hans-Bredow-Straße und der Walter-Geerdes-Straße ist nicht industriell, sondern gewerblich geprägt. Die Festsetzung von Industriegebiet (Bebauungsplan 661) wird darum auch hier ersetzt durch Gewerbegebiet.

Der Bereich nördlich der Hans-Bredow-Straße – am südlichen Ende des „Weserparks“ gelegen und an die Kuhkampsiedlung angrenzend – wird, wie bisher (Bebauungsplan 661), als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Der Bereich südlich der Julius-Faucher-Straße, östlich des Baumarktes ist nicht industriell, sondern gewerblich geprägt. Die Festsetzung von Industriegebiet (Bebauungsplan 661) wird darum auch hier ersetzt durch Gewerbegebiet.

Der Bereich westlich Hans-Bredow-Straße und nördlich Werner-Steenken-Straße, einschließlich der Tennisanlage, wird, wie bisher (Bebauungsplan 661), als Gewerbegebiet ausgewiesen.

3. Maß der baulichen Nutzung

Die Baunutzungsverordnung von 1990 enthält eine von den Baunutzungsverordnungen von 1962, 1968 und 1977 abweichende Regelung der Anrechnung der Grundflächen von Stellplätzen und Garagen. Um hier eine Verringerung der Ausnutzungsmöglichkeiten der Grundstücke zu vermeiden, ist in der textlichen Festsetzung Nr. 5 festgesetzt, dass die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden.

4. Textliche Festsetzungen

Im Sinne der unter B) 3. genannten Ziele wird die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den Industrie- und Gewerbegebieten über die mit der BauNVO von 1990 verbundenen Einschränkungen hinaus weiter eingeschränkt.

Im Industriegebiet und in den mit GE* bezeichneten Teilen des Gewerbegebietes werden Einzelhandelsbetriebe generell ausgeschlossen. Im Interesse einer lokalen Versorgung für Beschäftigte und Besucher in den Gewerbe- und Industriegebieten können als Ausnahme Läden zugelassen werden, wenn sie diesem Zweck dienen und wenn ihre Verkaufsfläche 200 m² nicht überschreitet. Ebenso sind Werksverkäufe als untergeordnete Zubehörflächen zu Produktions- und Dienstleistungsbetrieben als Ausnahme zulässig. Damit kann im Einzelfall den Interessen der Betriebe an einem Direktabsatz entsprochen werden (textliche Festsetzung Nr. 2).

Der Handel mit Kraftfahrzeugen und Kfz-bezogene Dienstleistungen haben keine Auswirkungen auf die zentralörtliche Struktur und sind darum auch in den mit GE* und GI bezeichneten Baugebieten allgemein zulässig (textliche Festsetzung Nr. 2).

In den mit GE bezeichneten Teilen des Gewerbegebiets (südlich des „Weserparks“ beiderseits der Hans-Bredow-Straße), in dem sich bereits heute einige Fachmärkte befinden, sind auch künftig Einzelhandelsbetriebe nach den in § 11 Abs. 3 BauNVO genannten Maßstäben zulässig. Ausgeschlossen werden dort Einzelhandelsbetriebe, in denen Waren des täglichen Bedarfs verkauft werden (Lebensmittel, Drogeriewaren, Getränke) (textliche Festsetzung Nr. 3).

Auf einigen Grundstücken im Plangebiet, auf denen Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden (Osterholzer Heerstraße und Thalenhorststraße), sind mehrere Betriebe ansässig, die eine Einzelhandelsnutzung ausüben. Die gegenwärtige Nutzung ist durch den Bestandsschutz gesichert. Danach sind sowohl Änderungen des Sortiments als auch Eigentümerwechsel möglich. Ausgenommen hiervon ist ein Sortimentswechsel für Waren des täglichen Bedarfs (textliche Festsetzung Nr. 4). Darüber hinaus sind auch Erweiterungen vorhandener Handelsbetriebe ausnahmsweise zulässig. Kriterium für den Ausnahmetatbestand und damit Voraussetzung für die Zulässigkeit ist, dass keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

5. Sondergebiete

Der Bereich des „Weserparks“ mit dem EKZ, dem Kinocenter, dem Sauna- und Fitnesszentrum „Oase“, dem Baumarkt sowie dem Möbelhaus wird als Sondergebiet (Einzelhandel und Freizeiteinrichtungen) ausgewiesen. Zusätzlich wird auch der Baufachmarkt östlich der Hans-Bredow-Straße in das Sondergebiet (SO) einbezogen. Für die vorgenannten Flächen galt bisher Gewerbegebiet (GE).

Um die Inhalte des Bebauungsplans mit den Zielen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes Bremen abzustimmen (siehe B] 3.2) gliedert sich das Sondergebiet in zwei Teilgebiete:

- Im Sondergebiet SO Einzelhandel und Freizeiteinrichtungen (SO EH/FE) (EKZ Weserpark und südlich an das EKZ angrenzend [Möbelfachmarkt]) sind Einzelhandelsbetriebe jedweder Art ohne Sortiments- und Verkaufsflächenbegrenzung allgemein zulässig.
- Im Sondergebiet SO* Einzelhandel und Freizeiteinrichtungen (SO* EH/FE) (Baumarkt, Kino und „Oase“) nördlich des EKZ) sowie für den Baufachmarkt an der Ostseite der Hans-Bredow-Straße sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten (Haupt-)Sortimenten ausgeschlossen. Zulässig sind hier die in der textlichen Festsetzung 6.1 aufgeführten, nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe (zentrenrelevante Randsortimente im untergeordneten Umfang bleiben davon unberührt). Einzelheiten zur Zulässigkeit zentrenrelevanter Randsortimente in untergeordnetem Umfang sind einer Klärung im Baugenehmigungsverfahren zugänglich.

Damit entsprechen die Festsetzungen den Zielen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes für Bremen.

Über Einzelhandelseinrichtungen und Anlagen für Freizeit und Erholung hinaus sind in beiden Teilgebieten

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen

zulässig, ebenso (ausnahmsweise) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal. Damit ist die planungsrechtliche Möglichkeit gegeben, das Nutzungsspektrum über die heute dominierende Einkaufsfunktion hinaus zu ergänzen.

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

Das Gebiet von Krietes Wald, einschließlich der angrenzenden Grünflächen des alten Osterholzer Deichs und der Flächen zwischen Deich und Eisenbahn, werden als Fläche für Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

7. Nachrichtliche Übernahme

Die Umgrenzung des gemeldeten FFH-Gebietes (Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen – Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) wird nachrichtlich übernommen.

8. Kenntlichmachungen

Die Fläche einer Altablagerung ist kenntlich gemacht.

D) Umweltbericht

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Die Planinhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes 2340 sind unter Punkt B) und C) der Begründung beschrieben. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Umweltbereiche mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes berührt sind.

Tiere und Pflanzen/Besonderer Artenschutz

Durch die bestandssichernden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB für das FFH-Gebiet (Krietes Wald) und für angrenzende Bereiche werden erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets sowie besonders geschützter Arten ausgeschlossen. Einwirkungen von außerhalb, die die Erhaltungsziele erheblich beeinträchtigen könnten, sind aufgrund der beabsichtigten Festsetzungen im Umfeld des FFH-Gebiets nicht anzunehmen. Eine Prüfung der Verträglichkeit gemäß § 35 BNatSchG ist daher für den Bebauungsplan nicht erforderlich.

Boden

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden; dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz sind Böden und Altlasten so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

Im Plangebiet befindet sich die Altablagerung A 1.385.0001 „Zum Panrepel“. Der Verdacht auf schädliche Bodenverunreinigungen begründet sich für den Bereich der Altablagerung aus den Informationen über das Ablagerungsmaterial.

Nach den Unterlagen wurden die eingelagerten Abfälle mit einer Schicht überwiegend aus Bauschutt überschüttet. Abschließend wurde die Altablagerung ca. 0 bis 0,6 m, im Randbereich > 1 m mit Boden abgedeckt. Die Oberfläche der Altablagerung ist zu ca. 35 % mit Gebäuden und Asphalt, Beton bzw. Pflaster versiegelt.

Die Beurteilung einer möglichen Grundwasserbeeinflussung durch Schadstoffe wurde anhand der Grundsätze des nachsorgenden Grundwasserschutzes bei punktuellen Schadstoffquellen der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser/Boden (LAWA/LABO, 22. Februar 2005) durchgeführt. Gegenüber dem Grundwasseranstrom ist eine geringe Beeinflussung des Grundwassers durch die Altablagerung feststellbar. Die von der LAWA 2004 festgelegten Geringfügigkeitsschwellenwerte werden jedoch nicht überschritten.

Durch die Festsetzungen zur Oberflächenversiegelung im Bereich der Altablagerung soll eine Verlagerung von umweltgefährdenden Stoffen in das Grundwasser verhindert werden. Die gezielte Versickerung von gefassten

Niederschlagswässern ist unzulässig. Bei Baumaßnahmen anfallendes kontaminiertes Material ist ordnungsgemäß zu entsorgen (Verwertung oder Beseitigung).

Zusätzlich befinden sich im Plangebiet weitere altlastenrelevante Vornutzungen sowie Grundwasserverunreinigungen. Es liegen für diverse weitere Grundstücke Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen vor. Aufgrund des notwendigen hohen Prüfaufwandes und des eingeschränkten Regelungsgegenstandes dieses B-Plans können im Rahmen dieses Planverfahrens keine abschließenden Ermittlungen zu den Bodenbelastungen durchgeführt werden. Der in § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB vorgesehene Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wird daher im Bebauungsplan nicht parzellenscharf nachgekommen. Stattdessen wird im Plan der allgemeine Hinweis im Sinne einer Kennzeichnung gegeben, dass es Bodenbelastungen gibt und sichergestellt wird, dass die notwendigen Überprüfungen anlassbezogen bei Bauvorhaben und zulassungspflichtigen Nutzungsänderungen in Zusammenarbeit mit den zuständigen Genehmigungsbehörden durchgeführt und die erforderlichen Maßnahmen ergriffen werden.

In Gewerbe- und Industriegebieten besteht nach § 64 der Bremischen Landesbauordnung für alle Bauanträge die volle Prüfpflicht seitens der Baugenehmigungsbehörden. Im Bauantrags- bzw. im Baugenehmigungsverfahren muss der Entwurfsverfasser und der Bauherr den Nachweis erbringen, dass das vorhandene Altlastenkataster eingesehen und geprüft wurde. Insofern ist sichergestellt, dass es durch die Planung zu keiner Gefahr für die Umwelt kommt.

Das Gebiet von Krietes Wald, einschließlich der angrenzenden Grünflächen des alten Osterholzer Deichs und der Flächen zwischen Deich und Eisenbahn, werden aus dem Bauland ausgenommen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung und damit einer möglichen Bodenversiegelung bleibt ansonsten unverändert.

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

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung des Landesarchäologen erforderlich.

Immissionsschutz

Im Plangebiet wird auf Teilflächen statt Industriegebiet Gewerbegebiet festgesetzt. Auf Gewerbegebietsteilflächen sind gegenüber Industriegebietsteilflächen geringere Lärmemissionen zulässig. Durch die neue Gebietsausweisung wird dafür Sorge getragen, dass solche zusätzlichen Immissionen, wie sie in Industriegebieten eintreten dürften, nicht mehr zulässig sind.

Luft/Klima

Gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umweltauswirkungen durch Schadstoffimmissionen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebäude soweit wie möglich vermieden werden.

Im Plangebiet werden durch das neue Planungsrecht keine nachteiligen Veränderungen der Luft oder des Klimas verursacht.

Stadt- und Landschaftsbild

Gemäß § 1 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf die Landschaft, sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen.

Im Plangebiet werden durch das neue Planungsrecht keine nachteiligen Veränderungen des Stadt- und Landschaftsbildes verursacht.

Das Gebiet von Krietes Wald, einschließlich der angrenzenden Grünflächen des alten Osterholzer Deichs und der Flächen zwischen Deich und Eisenbahn, wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Damit werden der Wald und die Baumbestände entlang des alten Deiches geschützt und aus der baulichen Nutzung herausgenommen.

Die sonstigen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1 a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen.

2. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Mit der Beschränkung von Einzelhandelsflächen und der Anpassung des Rechts an die geltenden Baunutzungsverordnung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt verbunden.

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands des Plangebiets bei Nichtdurchführung der Planung

Anderer Planungsmöglichkeiten sind im Plangebiet aufgrund des Planungsziels nicht gegeben. Bei Nichtdurchführung der Planung wären weitere große Einzelhandelsbetriebe zulässig.

4. Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden nach allgemein anerkannten Prüfverfahren erarbeitet.

5. Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4 c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden erhebliche nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen den Fachbehörden zur Kenntnis gelangen.

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Nach der in Teilen des Plangebietes geltenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1962 sind Einzelhandelsbetriebe nicht ausgeschlossen. Nach der in anderen Teilen des Plangebietes geltenden BauNVO 1968 sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, sofern sie der übergemeindlichen Versorgung dienen sollen. Zur Sicherung des gewerblichen Flächenangebotes und mit dem Ziel, andere wohnortnahe Versorgungsbereiche in angrenzenden Stadtteilen zu erhalten, sollen Handelseinrichtungen auf das Grundstück des „Weserparks“ und benachbarte Flächen begrenzt werden. Es wird Sondergebiet (Einzelhandel), Gewerbegebiet und Industriegebiet, jeweils verbunden mit den Vorschriften der BauNVO 1990, festgesetzt. Alle sonstigen Festsetzungen geltender Bebauungspläne bleiben in Kraft. Krietes Wald und angrenzende Grünflächen werden aus der Bebauung ausgenommen.

Durch die Realisierung des Bebauungsplans 2340 sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

E) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

2. Genderprüfung

Der vorliegende Bebauungsplan regelt die Zulässigkeit von Einzelhandelsstandorten und Sortimenten im Bremer Osten. Unter dem Aspekt der gleichstellungspolitischen Wirkungen wird mit der Begrenzung bzw. Einschränkung der weiteren Ausbreitungsmöglichkeit von großflächigem Einzelhandel ein gewisser Beitrag zur Sicherung der wohngebietsnahen Versorgung der Bevölkerung in den Stadtteilen geleistet. Damit soll ein überwiegend von Frauen gewünschtes wohnortnahes Angebot zum Einkaufen in den

Stadtteilzentren gesichert werden. Damit sollen kurze Einkaufswege und Möglichkeiten der schnellen Erreichbarkeit zu Fuß, per Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erhalten bleiben.

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Bebauungsplan 2340 für Gebiete in Bremen-Osterholz und Hemelingen zur Änderung von Festsetzungen in Teilgebieten der Geltungsbereiche folgender Bebauungspläne: 606, 661, 764, 819, 857, 1027, 1105, 1113, 1820

(Bearbeitungsstand: 8. Januar 2009)

a) Berücksichtigung der Umweltbelange, Alternativenbetrachtung

Der Bebauungsplan 2340 schränkt die nach dem bislang geltenden Baurecht mögliche gewerbliche Nutzung ein. Nach der in Teilen des Plangebietes geltenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1962 sind Einzelhandelsbetriebe nicht ausgeschlossen. Nach der in anderen Teilen des Plangebietes geltenden BauNVO 1968 sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, sofern sie der übergemeindlichen Versorgung dienen. Zur Sicherung des gewerblichen Flächenangebotes und mit dem Ziel, andere wohnortnahe Versorgungsbereiche in angrenzenden Stadtteilen zu erhalten, sollen Handelseinrichtungen auf das Grundstück des „Weserparks“ und benachbarte Flächen begrenzt werden. Es wird Sondergebiet (Einzelhandel), Gewerbegebiet und Industriegebiet, jeweils verbunden mit den Vorschriften der BauNVO 1990, festgesetzt. Alle sonstigen Festsetzungen geltender Bebauungspläne bleiben in Kraft. Krietes Wald wird aus der Bebauung ausgenommen.

Durch die Realisierung des Bebauungsplans 2340 sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

b) Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 2340 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung in Abstimmungsgesprächen mit den zuständigen Stellen durchgeführt worden. Auf eine öffentliche Einwohnerversammlung wurde verzichtet.

Die erste öffentliche Auslegung (27. September 2006 bis 27. Oktober 2006) ist nach der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt worden. Im Zuge der öffentlichen Auslegung haben die Handelskammer, der Senator für Wirtschaft und Häfen, die Stadt Wildeshausen sowie Private Stellungnahmen abgegeben. Aus der Öffentlichkeit sind anlässlich der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes ebenfalls Stellungnahmen eingegangen.

Daraus haben sich Änderungen der Planung ergeben, die eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich machten. Nach der zweiten öffentlichen Auslegung (5. März 2007 bis 19. März 2007) sind ebenfalls Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese haben zu einigen redaktionellen Planänderungen geführt, die jedoch die Grundzüge der Planung nicht berühren.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens hat die Deputation für Bau und Verkehr den Bebauungsplanentwurf mehrmals beraten und letztlich in der Sitzung am 6. Dezember 2007 den Senat und die Stadtbürgerschaft gebeten, den Bebauungsplan 2340 in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung zu beschließen.

Die Stadtbürgerschaft hat den Bebauungsplan 2340 in ihrer Sitzung am 19. Februar 2008 zur Beratung und Berichterstattung an die städtische Deputation für Bau und Verkehr zurücküberwiesen.

Hintergrund der Beschlussfassung war, dass parallel zur Aufstellung und Verabschiedung dieses Bebauungsplanes ein neues Zentren- und Nahversorgungskonzept für Bremen erarbeitet wird.

Der Bebauungsplan 2340 ist daraufhin dem oben genannten Konzept angepasst und demzufolge erneut geändert worden. Das Sonderbiet „SO“ wurde gegliedert in das Sondergebiet „SO“ für den Weserpark mit nahversorgungsrelevante und übrige zentrenrelevante Sortimente einerseits und in das Sondergebiet „SO *“ für die Flächen am nördlichen und östlichen Randbereich des Weserparks für nicht zentrenrelevante Sortimente andererseits.

Zur Änderung von Festsetzungen in Teilgebieten der Bebauungspläne in Bremen - Osterholz und - Hemelingen

BEBAUUNGSPLAN 606

BEBAUUNGSPLAN 661

BEBAUUNGSPLAN 764

BEBAUUNGSPLAN 819

BEBAUUNGSPLAN 857

BEBAUUNGSPLAN 1027

BEBAUUNGSPLAN 1105

BEBAUUNGSPLAN 1113

BEBAUUNGSPLAN 1820

(Bearbeitungsstand: 08.01.2009)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

GE

Gewerbegebiete

GI

Industriegebiete

SO

Sondergebiet Einzelhandel und Freizeiteinrichtungen

Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
Umgrenzung des Schutzgebiets im Sinne des Naturschutzrechts

FFH
Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen)

KENNTLICHMACHUNG

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Abänderung Nr. A1,385.0001. Bis in ca. 4,7 m Höhe gegenüber der Umgebung sind Bauschutt, Hausmüll und Industrieabfälle gelagert. Die Abfälle sind mit 0-0,6 m Boden oder einer Versiegelung durch Gebäude, Asphalt oder Pflaster abgedeckt)

