

Mitteilung des Senats vom 13. Oktober 2009

Bebauungsplan 2369 für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland zwischen Rockwinkeler Heerstraße (zum Teil einschließlich; Hausnummern 56 bis 98), Hans-am-Ende-Weg und Eisenbahnstrecke Bremen – Buchholz

(Bearbeitungsstand: 5. August 2009)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2369 für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland zwischen Rockwinkeler Heerstraße (zum Teil einschließlich; Hausnummern 56 bis 98), Hans-am-Ende-Weg und Eisenbahnstrecke Bremen – Buchholz (Bearbeitungsstand: 5. August 2009) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 17. September 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 2369 für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland zwischen Rockwinkeler Heerstraße (zum Teil einschließlich; Hausnummern 56 bis 98), Hans-am-Ende-Weg und Eisenbahnstrecke Bremen – Buchholz (Bearbeitungsstand: 5. August 2009) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Bebauungsplan 2369 für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland zwischen Rockwinkeler Heerstraße (zum Teil einschließlich; Hausnummern 56 bis 98), Hans-am-Ende-Weg und Eisenbahnstrecke Bremen – Buchholz

(Bearbeitungsstand: 5. August 2009)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 2369 (Bearbeitungsstand: 5. August 2009) und die Begründung zum Bebauungsplan 2369 vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 15. Februar 2007 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

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

2. 155. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre

Für das im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 2369 liegende Grundstück Rockwinkeler Heerstraße 72/74 hat die Stadtbürgerschaft eine Veränderungssperre nach dem BauGB beschlossen (155. Ortsgesetz). Das Ortsgesetz über die Verlängerung der Geltungsdauer des 155. Ortsgesetzes um ein Jahr ist am 10. März 2009 in Kraft getreten.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum Bebauungsplan 2369 ist am 26. November 2008 vom Ortsamt Oberneuland eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung der Öffentlichkeit ist von der Deputation für Bau und Verkehr vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

Gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sind die zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, einschließlich des Beirates Oberneuland, bei der Aufstellung der Planung beteiligt worden. Über das Ergebnis dieser Beteiligung ist die Deputation für Bau und Verkehr vor Beschluss der öffentlichen Auslegung informiert worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

Das Gesundheitsamt lehnt die Zulässigkeit von Wohnen im Mischgebiet wegen der hohen Lärmwerte ab. Entsprechend der „Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung“ ist die Auffassung des Senators für Gesundheit in der Deputationssitzung am 14. Mai 2009 vorgetragen worden. Die Deputation hat sich in Kenntnis der ablehnenden Stellungnahme der Auffassung des Bauressorts angeschlossen.

4. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 14. Mai 2009 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf mit Begründung hat vom 8. Juni 2009 bis 10. Juli 2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Oberneuland Kenntnis zu nehmen.

5. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung

5.1 Behördenbeteiligung

Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu einer Ergänzung der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 6 dieses Berichtes wird verwiesen.

Das Gesundheitsamt lehnt die Zulässigkeit von Wohnen im Mischgebiet wegen der hohen Lärmwerte ab. Entsprechend der „Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung“ ist die Auffassung des Senators für Gesundheit in der Deputationssitzung am 14. Mai 2009 vorgetragen worden. Die Deputation hat sich in Kenntnis der ablehnenden Stellungnahme des Senators für Gesundheit der Auffassung des Bauressorts angeschlossen.

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

5.2 Öffentlichkeitsbeteiligung

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. Änderung des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung sind der Planentwurf und die Begründung geringfügig geändert worden.

6.1 Änderungen und Ergänzungen des Planentwurfes

Nach der öffentlichen Auslegung ist der Bebauungsplanentwurf 2369 aufgrund eines neu vorliegenden Sachverständigengutachtens zur Verkehrssicherheit von Bäumen auf dem Grundstück Rockwinkeler Heerstraße 72 bis 74 geringfügig angepasst worden. Für zwei Baumstandorte wurde auf die Festsetzung „Bäume zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen“ auf dem Grundstück Rockwinkeler Heerstraße 72 bis 74 verzichtet. Des Weiteren wurden die Bauzonen, die unmittelbar im Zusammenhang mit abgängigen Bäumen stehen, entsprechend dem Wunsch des Grundstückseigentümers geringfügig erweitert.

Die textliche Festsetzung Nr. 9.1 ist für Büroräume redaktionell ergänzt worden, die bisherige textliche Festsetzung Nr. 9.2 ist entfallen.

Durch die Änderungen und Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Da sich keine abwägungsrelevanten neuen Betroffenheiten ergeben haben, ist von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB abgesehen worden.

Die Änderungen und Ergänzungen wurden zudem mit den davon berührten Behörden einvernehmlich abgestimmt.

Auf eine Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Änderungen und Ergänzungen nicht betroffen ist.

Die Änderungen und Ergänzungen sind im Planentwurf mit dem Bearbeitungsstand 5. August 2009 enthalten.

6.2 Änderung der Begründung

Der Text der Begründung ist den Änderungen und Ergänzungen des Planentwurfes angepasst worden.

7. Zusammenfassende Erklärung

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

B) Stellungnahme des Beirates

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

C) Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2369 für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland zwischen Rockwinkeler Heerstraße (zum Teil einschließlich; Hausnummern 56 bis 98), Hansam-Ende-Weg und Eisenbahnstrecke Bremen – Buchholz (Bearbeitungsstand: 5. August 2009) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Dr. Reinhard Loske
(Vorsitzender)

Dieter Focke
(Sprecher)

Begründung zum Bebauungsplan 2369 für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland zwischen Rockwinkeler Heerstraße (zum Teil einschließlich; Hausnummern 56 bis 98), Hans-am-Ende-Weg und Eisenbahnstrecke Bremen – Buchholz

(Bearbeitungsstand: 5. August 2009)

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Oberneuland zwischen der Rockwinkeler Heerstraße und der Eisenbahnstrecke Bremen – Buchholz.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das ca. 8 ha große Plangebiet erstreckt sich über eine Länge von ca. 800 m zwischen der Rockwinkeler Heerstraße und der auf einem Bahndamm verlaufenden Eisenbahnstrecke. Das Gebiet ist im Wesentlichen geprägt durch eine lockere Wohnbebauung mit frei stehenden Einzel- und Doppelhäusern. An der Rockwinkeler Heerstraße 72/74 liegt außerdem die ehemalige Hofanlage eines landwirtschaftlichen Betriebs, die seit Langem nicht mehr bewirtschaftet wird und baulich abgängig ist. Am westlichen Rand des Planbereichs befinden sich die Grundstücke und Gebäude einer pharmazeutischen Fabrik mit einer relativ kompakten zweigeschossigen Bebauung. Umgeben ist das Plangebiet von frei stehenden Einfamilienhäusern auf relativ großen Grundstücken sowie südöstlich der Bahnlinie von landwirtschaftlich genutzten Freiflächen.

Das Plangebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle „Rockwinkeler Heerstraße“, die von der BSAG-Linie 34 bedient wird. Durch diese Linie besteht eine Anbindung an das Bremer Stadtverkehrsnetz.

2. Geltendes Planungsrecht

Für den Planbereich gilt der Bebauungsplan 250, rechtsverbindlich seit dem 29. August 1957. Er setzt für den gesamten Planbereich Gewerbeklasse II, nach der Wohnen allgemein zulässig ist, fest. Es gilt die Baustaffel 1 a. Der Bebauungsplan 250 gilt als sogenannter einfacher Bebauungsplan, weil er keine Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Bei der Beurteilung von Vorhaben gemäß § 30 Abs. 3 BauGB ist für die nicht festgesetzten Kriterien § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) anzuwenden.

Für das Grundstück Rockwinkeler Heerstraße 72/74 hat die Stadtbürgerschaft am 11. Dezember 2007 eine Veränderungssperre beschlossen. Das 155. Ortsgesetz ist am 18. März 2008 in Kraft getreten. Ziel der Planung ist die Begrenzung von Einzelhandelsflächen.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für den größten Teil des Plangebiets gemischte Bauflächen und für den Bereich der pharmazeutischen Fabrik gewerbliche Bauflächen dar.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

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. Dieses Ziel verfolgt auch der Entwurf für ein Zentren- und Nahversorgungskonzept für Bremen (Deputationsvorlagen „Zentrenkonzepte für Bremen und die Region“ vom 27. März 2008, Vorlage-Nr. 17/96 und vom 28. November 2008, Vorlage 17/162). 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, soll die Handels-

entwicklung außerhalb dieser Gebiete eingeschränkt werden. Gewerbegebiete sollen für produzierende und verarbeitende Betriebsnutzungen gesichert werden; Umstrukturierungen durch Einzelhandelsnutzungen sollen vermieden werden.

Lärmschutz

Da das Plangebiet stark vom Verkehrslärm der Rockwinkeler Heerstraße und der Eisenbahnlinie Bremen – Buchholz beeinträchtigt ist, verfolgt die Planung das Ziel, neue Wohngebäude – abgesehen von einzelnen Ergänzungen – nur dort zuzulassen, wo bereits heute Wohngebäude vorhanden sind. Bei wesentlichen baulichen Veränderungen und Neubauten sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm zu treffen.

In Teilgebieten, die bislang nicht zu Wohnzwecken genutzt wurden und stark verlärm sind, sollen Wohnnutzungen ausgeschlossen werden.

Ortsbild

Bei den geplanten Festsetzungen für die bestehende Bebauung soll das vorhandene Ortsbild mit seinem Gebäude- und Baumbestand als Maßstab für die Festsetzungen gelten.

Vereinheitlichung des Planungsrechts

Mit dem Bebauungsplan sollen die bislang im Plangebiet geltenden Staffelbau- und Gewerbepläne zwecks Vereinheitlichung des Planungsrechts ersetzt werden, d. h. ausschließliche Anwendung des Städtebaurechts nach dem Baugesetzbuch und entsprechende Anwendung der Baunutzungsverordnung.

C) Planinhalt

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

1.1 Gewerbegebiet (GE)

Die Flächen des vorhandenen pharmazeutischen Betriebs (ROHA Arzneimittel) werden als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Das ausgewiesene Gewerbegebiet besteht allein aus den Flächen dieses Gewerbebetriebes. Im Rahmen des Gebots der Rücksichtnahme und auf der Grundlage des § 35 Abs. 1 Satz 2 der Staffelbauordnung, wonach gewerbliche Anlagen nur zulässig sind, wenn nach Art und Umfang des Betriebs oder durch geeignete Vorkehrungen eine erhebliche Belästigung der Nachbarschaft ausgeschlossen ist, hat sich an der Rockwinkeler Heerstraße in der Vergangenheit eine verträgliche Nachbarschaft zwischen der Wohnbebauung und dem Betrieb entwickelt. Diese Einschätzung ist auch bei der Beurteilung zukünftiger Bauanträge maßgeblich.

Das vorhandene Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe hat bislang zu keinen städtebaulichen Missständen geführt und wird deshalb planungsrechtlich gesichert.

Im Ortsteil Oberneuland haben sich im Bereich der Oberneulander Heerstraße/Apfelallee sowie an der Mühlenfeldstraße Nahversorgungszentren herausgebildet. Es ist das Ziel der Stadtentwicklung, diese Zentren zu stärken und auszubauen. Entwicklungen, die geeignet sind, Kaufkraftabflüsse zu bewirken, sollen verhindert werden. Auch relativ begrenzte Kaufkraftabflüsse können dazu führen, dass die Vielfalt des Angebots in den zentralen Versorgungsbereichen gemindert und damit deren Attraktivität und Existenzfähigkeit gefährdet wird. Aus diesem Grund werden im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Das Gewerbegebiet soll auch langfristig als Gewerbebestandort im Stadtteil gesichert werden.

Die Geschossflächenzahl GRZ von 0,8 ermöglicht bauliche Erweiterungen auf dem Grundstück.

Im Gewerbegebiet wird keine Geschossigkeit, sondern nur die zulässige Gebäudehöhe (10 m; auf einer Teilfläche nahe der Bahn 17 m) festgesetzt. Damit wird eine Festsetzung getroffen, die dem dort bereits vorhandenen Gebäudebestand und seinen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten auf dem

Grundstück angemessen ist. Insbesondere auf die angrenzende Wohnnachbarschaft soll die zulässige Bauhöhe Rücksicht nehmen.

Tankstellen und Vergnügungsstätten werden im Gewerbegebiet ausgeschlossen, weil sie sich nicht in die örtliche Struktur und vorhandene Nachbarschaft einfügen und zusätzliche Verkehre auf der ohnehin stark befahrenden Straße erzeugen würden.

Bauweise und Baugrenzen

Im Gewerbegebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. 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). Im Übrigen regeln Baugrenzen die Überbaubarkeit der Grundstücke.

1.2 Mischgebiet (MI)

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen für ein Gebiet, das weitestgehend bebaut ist. Die vorhandenen Wohngebäude wurden genehmigt. Deshalb können hier nicht die idealtypischen Zielvorgaben für die Ausweisung neuer Wohngebiete angewendet werden. Vielmehr wird die bereits vorhandene Wohnnutzung, die nach dem Bebauungsplan 250 (Gewerbeklasse II) Wohnen zulässt, zum Maßstab der Festsetzungen. Mit Ausnahme des mit MI 1 gekennzeichneten Teils des Mischgebietes erscheinen keine anderen baulichen Nutzungen als Wohnen in diesem gewachsenen Teil Oberneulands sinnvoll.

Obwohl im Mischgebiet heute fast ausschließlich Wohnnutzung vorhanden ist, wird wegen der hohen Lärmbelastung im Plangebiet Mischgebiet festgesetzt. Das Mischgebiet sichert planungsrechtlich die bestehenden Wohngebäude, die überwiegend als Einzel- und Doppelhäuser an der Rockwinkeler Heerstraße bzw. in zweiter Reihe errichtet wurden. Damit wird das vorhandene Wohnen planungsrechtlich berücksichtigt.

Über den vorhandenen Wohnbaubestand hinaus werden geringfügig dort weitere Baumöglichkeiten ausgewiesen, wo für nicht bebaute und nicht genutzte Restflächen keine andere Nutzung als Wohnen städtebaulich sinnvoll ist. Die bestehende reine Wohnnutzung in der Nachbarschaft lässt hier keine Alternative zu.

Das Mischgebiet wird wegen der hohen Lärmbelastung in vier Teilgebiete gegliedert: In dem mit MI 1 gekennzeichneten Teil des Mischgebietes sind wegen der hohen Lärmbelastung, die nachts Werte von bis zu 72 dB(A) erreicht, Wohnnutzungen nicht zulässig (textliche Festsetzung 5). Zulässig sind hier nur die in § 6 Abs. 2 Nrn. 2 bis 6 BauNVO genannten Nutzungen. Dieser Teil des Mischgebietes stellt ein in sich geschlossenes Gebiet dar. Hier ist keine vorhandene Wohnnutzung zu berücksichtigen. Deshalb wird mit diesem Bebauungsplan eine städtebauliche Entwicklung in Richtung gemischter Nutzung geschaffen.

In den mit MI 2 bis 4 gekennzeichneten Teilen des Mischgebietes sind die in § 6 Abs. 2 Nrn. 1 bis 6 BauNVO genannten Nutzungen zulässig.

Im MI 1 bis 4 sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Obwohl das Plangebiet stark von Verkehrslärm belastet ist, gehört dieser Teil Oberneulands zu einer begehrten Wohnlage. Die bereits entstandenen, teilweise hochwertig bebauten Grundstücke sollen langfristig werthaltig bleiben. Deshalb sollen Nutzungen, die in aller Regel zu einem Verlust an Wohnqualität in der unmittelbaren Nachbarschaft führen, ausgeschlossen werden. Deshalb sind Tankstellen weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig. Auch Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Sie fügen sich nicht in den Gebietscharakter der bestehenden, ausschließlichen Wohnbebauung.

Einzelhandel im Mischgebiet

Nach dem Zentren- und Nahversorgungskonzept für Bremen (Entwurf – Deputationsvorlagen „Zentrenkonzepte für Bremen und die Region“ vom 27. März 2008, Vorlage-Nr. 17/96, und vom 28. November 2008, Vor-

lage 17/162) soll die Entwicklung des Einzelhandels möglichst auf die Bremer Innenstadt, die Stadtteilzentren, die Nahversorgungszentren und außerhalb der Zentren auf die Sonderstandorte konzentriert werden. An isolierten Standorten außerhalb der räumlich definierten Versorgungsbereiche – als solche sind die Flächen im Bebauungsplanentwurf anzusehen – sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur dann zulässig sein, wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen und keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen. Dies ist dann der Fall, wenn die Kaufkraftabschöpfung eines Vorhabens in einem 600-m-Radius eine Quote von 35 % der sortimentspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel) der Bevölkerung nicht überschreitet und keine mehr als unwesentliche (> 10 %) Überschneidung mit dem 600-m-Radius des nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiches besteht.

Für das Teilgebiet MI 1 des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsnutzungen aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, da hier ein Angebot für die örtliche Nahversorgung geschaffen werden kann. Die Lage des Grundstücks an der Bahnstrecke schließt Wohnnutzungen aus und andere Nutzungen sind an dem Standort nicht nachgefragt.

Unter Anwendung des oben genannten Rechenschemas wurde ermittelt, dass es für das MI 1 (Rockwinkeler Heerstraße 72/74) im Bereich des Einzelhandels im Sortiment Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel sowie für Getränke ab einer Verkaufsfläche > 300 m² zu einer nicht gewollten Kaufkraftabschöpfung kommt. Deshalb wurde in der textlichen Festsetzung Nr. 7 die Verkaufsfläche entsprechend begrenzt. Im Sortiment Drogeriewaren kommt es bereits bei einer Verkaufsfläche von mehr als 150 m² zu einer Kaufkraftabschöpfung zulasten der bestehenden Nahversorgungszentren im Stadtteil. Deshalb erfolgt auch für dieses Sortiment eine entsprechende Verkaufsflächenbeschränkung.

Der Entwurf der sogenannten Bremer Sortimentsliste (Stand: Oktober 2008) unterscheidet die Sortimente in nahversorgungsrelevante Sortimente, übrige zentrenrelevante Sortimente und nicht zentrenrelevante Sortimente. Als einheitliche, für das gesamte Stadtgebiet formulierte Sortimentsliste soll sie die instrumentelle Grundlage für die konkrete Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in der Bauleitplanung, zu der die Städte und Gemeinden vom Gesetzgeber ermächtigt wurden, werden. Die Bremer Liste ist für das Zentren- und Nahversorgungskonzept 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.

Die übrigen nahversorgungsrelevanten und sonstigen zentrenrelevanten Sortimente sind nur insoweit zulässig, als sie nur der örtlichen Nahversorgung des Gebietes dienen. Deshalb wurde ihre Verkaufsfläche auf 400 m² begrenzt. Damit soll sichergestellt werden, dass keine Konkurrenz und Kaufkraftabschöpfung zu den bestehenden Nahversorgungszentren an der Apfelallee und an der Mühlenfeldstraße zu erwarten sind.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind im MI 1 allgemein zulässig. Dies sind nach dem Entwurf des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes für Bremen die Sortimente: Möbel, Bauelemente und Baustoffe, Bettwaren und Matratzen, Bodenbeläge und Teppiche, Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse, Elektroinstallationsmaterial, Eisenwaren und Beschläge, Farben und Lacke, Fliesen, Holz, Kamine und Kachelöfen, Kfz-Zubehör, Maschinen und Werkzeuge, Pflanzen und Samen, Gartenbedarf und Gartenmöbel, Rollläden und Markisen, Sanitärbedarf, Tapeten, Erotikartikel, Leuchten und Lampen, Fahrräder und Zubehör.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Für den überwiegenden Teil der Grundstücke wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese ermöglicht angemessene Erweiterungsmöglichkeiten auf den Grundstücken.

Die Grundstücke in den mit MI 2 bis 4 gekennzeichneten Teilen des Mischgebietes sind eingeschossig bebaubar. Dies entspricht der heute zulässigen Geschossigkeit und der in Oberneuland vorherrschenden vorhandenen Bebauung. Die überbaubaren Flächen in dem mit MI 1 gekennzeichneten Teil des Mischgebietes sind zweigeschossig bebaubar. Da für dieses Teilgebiet eine Wohnnutzung ausgeschlossen ist und die Bauzonen einen großen Abstand zu benachbarten, bebaubaren Flächen haben, sind gewerblich genutzte zweigeschossige Gebäude vertretbar.

Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise entspricht der im Ortsteil Oberneuland üblichen, aufgelockerten Bebauung mit frei stehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Sie nehmen Rücksicht auf den vorhandenen Baumbestand. Zur Rockwinkeler Heerstraße sichern die nicht überbaubaren Grundstücksflächen das Ortsbild mit seinen vorhandenen Vorgartenbereichen. Zur Eisenbahnlinie Bremen – Buchholz werden Teile der Grundstücke als nicht überbaubare Flächen festgesetzt, weil durch die Nähe zur Bahntrasse und aufgrund des Lärms und der Erschütterungen keine baulichen Nutzungen vertretbar sind.

1.3 Verkehrsflächen

Die vorhandene Rockwinkeler Heerstraße wird in ihrer heute vorhandenen Breite als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

1.4 Versorgungsanlagen

Auf dem Grundstück Rockwinkeler Heerstraße befindet sich eine Energieversorgungsanlage. Diese wird planungsrechtlich festgesetzt.

1.5 Lärmschutz

Das Plangebiet ist dem Lärm ausgesetzt. Von der Eisenbahnstrecke Bremen – Buchholz sowie von der Rockwinkeler Heerstraße gehen Lärmemissionen aus. Die Belastungen durch Straßen- und Schienenlärm wurden schalltechnisch untersucht (Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, März 2008). Das Ergebnis und die daraus resultierende Lärmschutzkonzeption für das Plangebiet sind unter D) Umweltbericht 2. b) „Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm“ dargestellt.

1.6 Sonstige Festsetzungen

Ein für Oberneuland typisches Element der Grundstückseinfriedigung sind Hecken mit Gehölzen, wie z. B. Hainbuchen-, Liguster-, oder Rhododendrenhecken. Dieses Gestaltungselement soll gesichert und deshalb festgeschrieben werden (textliche Festsetzung Nr. 8).

D) Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Umweltbereiche mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 2369 berührt sind.

Für die Umweltprüfung wurden folgende Unterlagen herangezogen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich sind und gemeinsam mit der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen den Umweltbericht nach § 2 a BauGB darstellen.

- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan 2369

Bonk-Maire-Hoppmann, Beratende Ingenieure VBI, Garbsen, März 2008.

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan 2369 setzt ein Gewerbegebiet und ein Mischgebiet fest. Die Planinhalte und Festsetzungen sind unter B) und C) dieser Begründung beschrieben; hierauf wird verwiesen.

2. Ziele des Umweltschutzes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Grundsätze und Ziele

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Gemäß Naturschutzrecht sind unbebaute Bereiche für die Erholung in Natur und Landschaft zu erhalten. In besiedelten Bereichen sind Teile von Natur und Landschaft, auch begrünte Flächen und deren Bestände, in besonderem Maße zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bremischen Naturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Naturschutzrechtliche Festsetzungen bestehen nicht.

Bestandsdarstellung und Bewertung von Natur und Landschaft

Die Flächen im Planbereich sind weitgehend bebaut, wobei als Puffer zur südlich gelegenen Bahntrasse umfangreich Bäume von den Grundstückseigentümern gepflanzt worden sind. Die Verbindung des zwischen der Rockwinkeler Heerstraße und der Eisenbahnlinie liegenden Rockwinkeler Fleets zum weiteren Verlauf südlich der Bahntrasse wurde in vergangenen Jahrzehnten durch die Deutsche Bahn beseitigt. Es hat heute keine Fließverbindung mehr.

Die Flächen im Plangebiet sind nach geltendem Planungsrecht Bauland. Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1 a BauGB ist nicht erforderlich.

Für den Planbereich gilt der Bebauungsplan 250, rechtsverbindlich seit dem 29. August 1957. Er setzt für den gesamten Planbereich Gewerbezone II und Baustaffel 1 a fest. Die zulässige Baudichte ergibt sich aus der Vorschrift der Hofgröße (5/10) in Verbindung mit § 34 BauGB.

In der Neuplanung wird für das Gewerbegebiet eine GRZ von 0,8 und für das Mischgebiet eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Im Plangebiet befindet sich alter Baumbestand, der erhalten werden soll. Diese Bäume sind gekennzeichnet und als „Bäume zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen“ im Bebauungsplan dargestellt. Die Flächen, auf denen sich die Bäume befinden, sind als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Bäume und Standorte:

Rockwinkeler Heerstraße 66 Flurstück 369/4

1 Blutbuche

Rockwinkeler Heerstraße 68 Flurstück 368

2 Blutbuchen westlich des Gebäudes und die dominante Baumgruppe (überwiegend Linden) an der südlichen Grundstücksgrenze zur Bahn

Rockwinkeler Heerstraße 72 Flurstück 363/1

1 Blutbuche und 3 Eichen auf dem vorderen Grundstücksteil

Rockwinkeler Heerstraße 74 Flurstück 363/2

2 Eichen an der westlichen Grundstücksgrenze und die auf dem rückwärtigen, zur Bahn gelegenen Teil des Grundstücks zwischen Rockwinkeler Fleet und Eisenbahndamm liegende zusammenhängende, dominante Baumgruppe aus Eichen (Flurstücke 165 und 167/ 42)

Rockwinkeler Heerstraße 86 Flurstück 160

1 Bergahorn im Vorgarten

Rockwinkeler Heerstraße 86 b Flurstück 158

2 Bergulmen und 1 Eiche im Vorgarten

Rockwinkeler Heerstraße 84 c bis 86 a

Die auf dem rückwärtigen, zur Bahn gelegenen Teil der Grundstücke zusammenhängende, dominante Baumgruppe mit überwiegend Rotbuchen sowie vereinzelt Eichen, Robinien und Ahorn

Rockwinkeler Heerstraße 94/96 (ROHA Arzneimittel)

2 Blutbuchen (Flurstücke 154 und 152/1) im Vorgarten

Eine Eiche im Garten des Grundstücks Rockwinkeler Heerstraße 86 b (Flurstück 158) liegt innerhalb der Bauzone und wird als „Baum zu erhalten“ dargestellt.

b) Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm

Grundsätze und Ziele

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Nach dem Auftrag des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Das Gebiet unterliegt einer erheblichen Vorbelastung durch Verkehrslärm (Rockwinkeler Heerstraße, DB-Strecke Bremen – Hamburg). Durch die Planung selbst ist jedoch keine zusätzliche Lärmbelastung zu erwarten.

Bei der Beurteilung der schalltechnischen Situation sind für die städtebauliche Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ maßgeblich. Von folgenden Orientierungswerten soll in der Bauleitplanung ausgegangen werden:

	tagsüber	nachts
Gewerbegebiete	65 dB(A)	55 dB(A)
Mischgebiete	60 dB(A)	50/45 dB(A)*)

*) Der niedrigere Wert gilt für Gewerbelärm.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Verkehrslärm, der von der Rockwinkeler Heerstraße ausgeht, und der Schienenlärm, der von der Eisenbahnstrecke Bremen – Buchholz ausgeht, wurde schalltechnisch untersucht (Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, März 2008). Im Ergebnis ist Folgendes festzustellen:

Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für Mischgebiete – 60 dB(A) – werden tags im überwiegenden Teil des Gebietes um bis zu 7 dB(A) und nachts – 50 dB(A) – im gesamten Mischgebiet um bis zu 22 dB(A) überschritten.

Der in der „Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung“ vom 15. November 2005 festgelegte Bezugswert für die Ausweisung neuer Wohnbebauung in der Bauleitplanung von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts wird im gesamten Mischgebiet überschritten.

Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes

Durch eine vorhandene, 2 m hohe Lärmschutzwand, die in zwei Teilbereichen im Plangebiet nördlich der Bahn verläuft, wird ein Teil des Plangebietes vom Schienenlärm abgeschirmt, wegen seiner zu geringen Höhe besteht jedoch kein ausreichender Lärmschutz.

Im Rahmen des Aktionsplans zur Lärminderung (Überarbeitung der Version vom 16. Juni 2008, Teil Eisenbahnlärm) werden weitere Maßnahmen gemäß § 47 Bundes-Immissionsschutzgesetzes geprüft.

Da weder die Deutsche Bahn als Lärmverursacherin noch die Eigentümer der lärmbelasteten Grundstücke zum Bau einer ausreichend hohen Lärmschutzwand verpflichtet werden können, sollen auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen angeordnet werden.

Maßnahmen des passiven Lärmschutzes

Bei Neubauten oder wesentlichen baulichen Veränderungen von Wohngebäuden Lärmschutzmaßnahmen (bauliche und sonstige technische Vorkehrungen) erforderlich. Die textliche Festsetzung Nr. 9 regelt die Verpflichtung des Bauherrn zum passiven Schallschutz für Aufenthaltsräume und zur Abschirmung der Freibereiche von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Als Grundlage für die Bemessung passiver (baulicher) Lärmschutzmaßnahmen wurde der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 ermittelt.

Das Mischgebiet gliedert sich in vier Teilgebiete entsprechend den gutachterlich ermittelten Lärmpegelbereichen.

In dem mit MI 1 gekennzeichneten Teil des Mischgebietes sind wegen der hohen Lärmbelastung, die nachts Werte von bis zu 72 dB(A) erreichen, Wohnnutzungen nicht zulässig (textliche Festsetzung 5). Der Ausschluss ist hier vertretbar, weil in dem Teilgebiet bislang keine Wohnnutzung ausgeübt wurde und es für die Flächen sinnvolle städtebauliche Alternativen (gewerbliche Nutzung) gibt.

Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden durch die Angabe der Lärmpegelbereiche im Mischgebiet (MI 2, MI 3 und MI 4) und die entsprechend zu berücksichtigenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) bestimmt (textliche Festsetzung Nr. 9.1). Für Schlafräume und Kinderzimmer gelten höhere Anforderungen an Fenster und Außenbauteile. Dazu werden eigene Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Bei Wohngebäuden, die sich im Lärmpegelbereich III befinden, sind in der Regel Fenster der Schallschutzklasse 2 ausreichend. Dies gilt für alle Häuser in Massivbauweise. Aufgrund der geltenden Wärmeschutzverordnung ist davon auszugehen, dass in der Regel Fenster mit einem Schalldämmmaß $R'w = 30$ bis 34 dB (dies entspricht der Schallschutzklasse 2) eingebaut werden, sodass in diesem Fall trotz einer eventuell vorhandenen Überschreitung des Orientierungswerts für MI-Gebiete um höchstens 2 dB(A) der notwendige Schallschutz bereits bei üblicher baulicher Ausführung der Wohngebäude gewährleistet ist.

Bei Wohngebäuden, die sich in Lärmpegelbereichen $\geq IV$ befinden, ist davon auszugehen, dass die erforderliche Schallschutzklasse der Fenster durch eine übliche Wärmeschutzverglasung nicht erreicht wird. Hier sind besondere Konstruktionen erforderlich. Ab dem Lärmpegelbereich V können die notwendigen Vorkehrungen für die Schalldämmung unter Umständen nicht auf die Schallschutzfenster beschränkt werden, sondern betreffen auch Dachflächen und andere „leichte“ Außenbauteile.

Im gesamten Mischgebiet ist der aus Gründen der Gesundheitsvorsorge für erforderlich erachtete Innenschallpegel von 30 dB(A) nachts bei Belüftung (gekipptes Fenster) nicht zu erreichen. Deshalb ist durch den Einbau schalldämmter Lüftungsöffnungen oder durch andere bauliche Maßnahmen (z. B. hinterlüftete Schallschutzfassade, belüfteter akustisch getrennter Vorraum) sicherzustellen, dass der gesundheitlich verträgliche Innenschallpegel von 30 dB(A) eingehalten wird (textliche Festsetzung Nr. 9.3).

Für hausnahe Freibereiche (Terrassen, Loggien) ist ein Mittelungspegel von tagsüber 60 dB(A) einzuhalten. Dies kann durch entsprechende bauliche Ausbildung (z. B. Gebäudestellung, Grundrissgestaltung, Wintergärten) erreicht werden (textliche Festsetzung Nr. 9.4).

Dieser Bebauungsplan trifft Festsetzungen für ein Gebiet, das weitestgehend bebaut ist. Deshalb können hier nicht die idealtypischen Zielvorgaben für die Ausweisung neuer Wohngebiete angewendet werden. Vielmehr wird die bereits vorhandene Wohnnutzung zum Maßstab der Festsetzungen, da – mit Ausnahme des mit MI 1 gekennzeichneten Teil des Mischgebietes – keine anderen baulichen Nutzungen als Wohnen in diesem gewachsenen Teil Oberneulands sinnvoll erscheinen. Außerdem wirken die mit diesem Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche und die Maßnahmen zum passiven Schallschutz schädlichen Umweltauswirkungen entgegen. Die Festsetzung als Mischgebiet trägt diesem Umstand ebenfalls Rechnung.

- c) Auswirkungen auf die Erholung des Menschen

Keine.

- d) Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild

Grundsätze und Ziele

Gemäß Naturschutzrecht sind unbebaute Bereiche für die Erholung in Natur und Landschaft zu erhalten. In besiedelten Bereichen sind Teile von Natur und Landschaft, auch begrünte Flächen und deren Bestand, in besonderem Maße zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Stadt- und Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt.

- e) Auswirkungen auf das Wasser durch anfallendes Abwasser

Auswirkung auf Grund- und Oberflächenwasser durch die Entstehung von Niederschlags- und Schmutzwasser.

Grundsätze und Ziele

Schmutz- und Niederschlagswasser ist gemäß Bremischem Wassergesetz so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Eine nachteilige Veränderung des Grundwassers ist zu vermeiden. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Wassers zu berücksichtigen. Gemäß Bremischen Wassergesetz und Bremischen Naturschutzgesetz sind Gewässer grundsätzlich zu erhalten, zu vermehren und möglichst naturnah auszubauen.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Plangebiet verläuft als offenes Gewässer das Rockwinkeler Fleet. Es verläuft, vom Bahndamm kommend, in Ost-West-Richtung zur Rockwinkeler Heerstraße. Zwischen den Bebauungen der Rockwinkeler Heerstraße 84 und 84 c führt es verrohrt in den Straßengraben nördlich der Rockwinkeler Heerstraße. Das Fleet liegt an den Grundstücksgrenzen der privaten Grundstücke.

Das Fleet ist ein Verbandsgewässer des Bremer Deichverbandes und wird von diesem unterhalten. Das Gewässer nebst beidseitigem, 5 m breiten, Uferstreifen ist von Bebauung freizuhalten. Die Flächen werden als „nicht überbaubare Grundstücksflächen“ festgesetzt.

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Das gesamte Plangebiet ist überwiegend bereits bebaut. Neu errichtete Gebäude werden an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen.

Oberflächengewässer (Rockwinkeler Fleet) werden durch die Planung nicht berührt. Die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer (Ausbau) bedürfen der vorherigen Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens.

f) Auswirkungen auf den Untergrund und Boden

Ziele und Bewertungsmaßstäbe

Gemäß § 1 a Abs. BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind der Boden und Altlasten zu sanieren. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktion so weit wie möglich vermieden werden. Die Anforderungen richten sich nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Gemäß Bremischen Naturschutzgesetz ist der Boden zu erhalten; ein Verlust oder eine Verminderung seiner natürlichen Fruchtbarkeit und Ertragsfähigkeit ist zu vermeiden.

Bodenbeschaffenheit

Geowissenschaftliche Informationen

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Geologischer Dienst Bremen, hat Folgendes mitgeteilt:

Die Geländehöhe des Plangebietes liegt bei ca. 2,5 m bis 3,5 m NN. Es steht zunächst ein schwach humoser Sand („Mutterboden“) in Mächtigkeiten von 0,3 m bis etwa 0,8 m an. Darunter beginnen fast flächendeckend über das gesamte Plangebiet die Fein- bis Mittelsande der ausgehenden Kaltzeiten. Sie werden abgelöst von tiefer liegenden gröberen Mittelsanden, die insgesamt als „Wesersande“ bezeichnet werden. Die Wesersande bilden den oberen Grundwasserleiter. Ihre Basis wird in Tiefen ab - 10 m bis - 15 m NN durch die Lauenburger Schichten gebildet. Die Baugrunderkennung Bremen weist für das Plangebiet in den Bereichen einen guten Baugrund aus, in denen keine Weichschichten in den obersten Metern auftreten. In diesen Fällen sind Bebauungen aller Art, bei hoher Lagerungsdichte der Sande auch mit höheren Sohlspannungen möglich.

Entsprechend den jahreszeitlichen Verhältnissen treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (am 7. April 1976) ergaben freie Grundwasserstände um 1,25 m NN. Höchststände sind bei 2,25 m NN zu erwarten. Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 6,0 - 7,0).

Altlasten/schädliche Bodenveränderungen

Im Bereich des Plangebietes wurden flächendeckend historische Recherchen und bei einem Verdacht auf Verunreinigungen im Boden und Untergrund auch technische Untersuchungen durchgeführt. Die technischen Untersuchungen im Bereich des Bebauungsplanes erfolgten auf den zugänglichen und nicht überbauten Flächen. Die Ergebnisse der Untersuchungen zeigen, dass auf einer Hoffläche im hinteren Bereich des Grundstücks Rockwinkeler Heerstraße 90/100 (ROHA Arzneimittel) Verunreinigungen im Boden zu finden sind. Insbesondere Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) sowie teilweise BTEX (Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylole) wurden im Boden und im Grundwasser gefunden.

Bewertungsmaßstab sind die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie der Bewertungsgrundlagen für „Schadstoffe im Altlasten-Informationsblatt für den Vollzug“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO).

Um eine Gefährdung des Grundwassers beurteilen zu können, werden die Orientierungswerte der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) herangezogen, insbesondere für Mineralölkohlenwasserstoff (MKW) und BTEX.

Im Boden wurde in einer Tiefe zwischen 0,8 bis 2,4 m bis zu 2 500 mg/kg MKW sowie bis zu 62 mg/kg BTEX und im Grundwasser bis zu 84 000 µg/l MKW sowie bis zu 1572 BTEX µg/l gefunden. Die Prüf- und Maßnahmenswellenwerte der LAWA sind erreicht bzw. deutlich über-

schritten. Im Grundwasser wurde eine Kontamination mit BTEX (Benzol, Toluol, Ethylbenzol und die Xylole) gefunden. Der Maßnahmen-schwellenwert der LAWA ist deutlich überschritten.

Die Verunreinigungen sind ortsfest, es sind keine oder nur geringfügige Verlagerungen im Grundwasserstrom festzustellen. Eine Sanierung ist bei künftigen Tiefbauarbeiten erforderlich.

Im Plan erfolgt demgemäß die entsprechende Kennzeichnung und Festsetzung der Fläche. Die regelmäßige Kontrolle erfolgt im Rahmen der Regeltätigkeit des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa (Referat Bodenschutz). Soweit kein Grundwasser entnommen wird, bestehen keine gesundheitlichen Gefährdungen.

Kampfmittel

Der Planbereich ist im Hinblick auf Kampfmittel luftbildmäßig kontrolliert worden. Die Auswertung hat gezeigt, dass ein Vorhandensein von Kampfmittel nicht auszuschließen ist. Vor Realisierung der Planung sind diese Kampfmittel zu beseitigen. Zur Sicherstellung, dass dies beachtet wird, erfolgt die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan.

g) Auswirkungen auf die Archäologie

Grundsätze und Ziele

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Plangebiet sind möglicherweise archäologische Bodenfundstellen vorhanden. Damit sie nicht im Zuge von Erdarbeiten unbemerkt zerstört werden, soll dem Landesarchäologen Gelegenheit eingeräumt werden, sämtliche Erdarbeiten in dem Gebiet zu beobachten und tatsächlich auftauchende Befunde zu untersuchen und zu dokumentieren.

h) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

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

i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen unter Punkt 2 a) bis g) hinaus nicht bekannt.

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Wegen der Lärmbelastung durch die Rockwinkeler Heerstraße und die Eisenbahnstrecke sind die Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet sehr begrenzt. Grundsätzliche anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen darum nicht.

4. Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung

Grundlage der Umweltprüfung ist die „Arbeitshilfe Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Freien Hansestadt Bremen nach dem BauGB 2007“. Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung erwartet. Besondere methodische Schwierigkeiten traten nicht auf.

5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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. Die regelmäßige Kontrolle (Altlasten/schädliche Bodenveränderungen) erfolgt im Rahmen der Regeltätigkeit des SUBVE (Referat Bodenschutz). Im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden gelangen sonstige erhebliche, nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen den Fachbehörden zur Kenntnis.

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Umweltbericht wurden die verschiedenen Umweltbereiche mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern beschrieben und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter aufgrund der durch Gesetz und Verordnungen gegebenen Bewertungsmaßstäbe ermittelt.

Die Gesamtbetrachtung der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbereiche führt zu dem Ergebnis, dass die durch den Bebauungsplan 2369 mögliche Nutzung (gemischte Nutzungen, gewerbliche Bauflächen) mit dem Schutzbedürfnis der umgebenden Nachbarschaft vereinbar ist.

Die sich aus den Lärmimmissionen ergebenden Belastungen für das Wohnen im Mischgebiet können durch entsprechende Maßnahmen gemindert werden.

Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

E) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten.

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

Die erforderlichen Mittel werden entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über welche die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

2. Genderprüfung

Das Gebiet ist ein für Frauen und Männer gleichermaßen genutzter Lebensraum. Gleichstellungspolitische Aspekte und Wirkungen sind nicht mitzuteilen.

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Bebauungsplan 2369 für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland zwischen Rockwinkeler Heerstraße (zum Teil einschließlich; Hausnummern 56 bis 98), Hans-am-Ende-Weg und Eisenbahnstrecke Bremen – Buchholz

(Bearbeitungsstand: 5. August 2009)

a) Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan 2369 trifft Festsetzungen für Flächen eines vorhandenen pharmazeutischen Betriebs (Gewerbegebiet) und setzt für die übrigen Flächen im Plangebiet Mischgebiet fest. Im Gewerbegebiet hat das vorhandene Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe bislang zu keinen städtebaulichen Missständen geführt und wird deshalb planungsrechtlich gesichert. Im Mischgebiet sollen Einzelhandelseinrichtungen zukünftig nur noch an einem Standort (MI 1) mit einem begrenzten Sortiment und entsprechend begrenzten Verkaufsflächen zulässig sein. Dies begründet sich aus dem Ziel der Stadtentwicklung, die vorhandenen Stadtteilzentren Oberneulands im Bereich der Oberneulander Heerstraße sowie an der Mühlenfeldstraße zu stärken und Entwicklungen zu verhindern, die geeignet sind, Kaufkraftabflüsse zu bewirken.

Zur Ermittlung der Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt wurden die folgenden Unterlagen herangezogen:

- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan 2369, Bonk-Maire-Hoppmann, Beratende Ingenieure VBI, Garbsen, März 2008.
- Sachverständigengutachten zur Einschätzung der Verkehrssicherheit der Bäume auf dem Grundstück Rockwinkeler Heerstraße 72/74, Frank Evers (Juli 2009).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Umweltbereiche mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes berührt sind.

Die Gesamtbetrachtung der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbereiche führt zu dem Ergebnis, dass die durch den Bebauungsplan 2369 mögliche Nutzung (gemischte Nutzungen, gewerbliche Bauflächen) mit dem Schutzbedürfnis der umgebenden Nachbarschaft vereinbar ist.

Die sich aus den Lärmimmissionen ergebenden Belastungen für das Wohnen im Mischgebiet können durch entsprechende Maßnahmen gemindert werden. Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

b) Alternativenprüfung

Wegen der Lärmbelastung durch die Rockwinkeler Heerstraße und die Eisenbahnstrecke sind die Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet sehr begrenzt. Grundsätzliche anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen darum nicht.

c) Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sind insbesondere Stellungnahmen zur Lärmsituation im Plangebiet eingegangen.

Aus diesem Grund sollen Wohnnutzungen – abgesehen von einzelnen Ergänzungen – nur dort zugelassen werden, wo bereits heute Wohngebäude vorhanden sind. Gegenüber dem alten Bebauungsplan 250, nach dem im Plangebiet Wohnen in der Gewerbeklasse II uneingeschränkt zulässig ist, wird es zukünftig keine Wohnnutzungen in bahnnahe Lagen geben. Bei wesentlichen baulichen Veränderungen und Neubauten sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm zu treffen. In Teilgebieten, die bislang nicht zu Wohnzwecken genutzt wurden und stark verlärmte sind, sollen zukünftig keine Wohnnutzungen zulässig sein. Der Stadtteilbeirat Oberneuland hat die Planungen beraten und den Entwurf des Bebauungsplanes 2369 zur Kenntnis genommen.

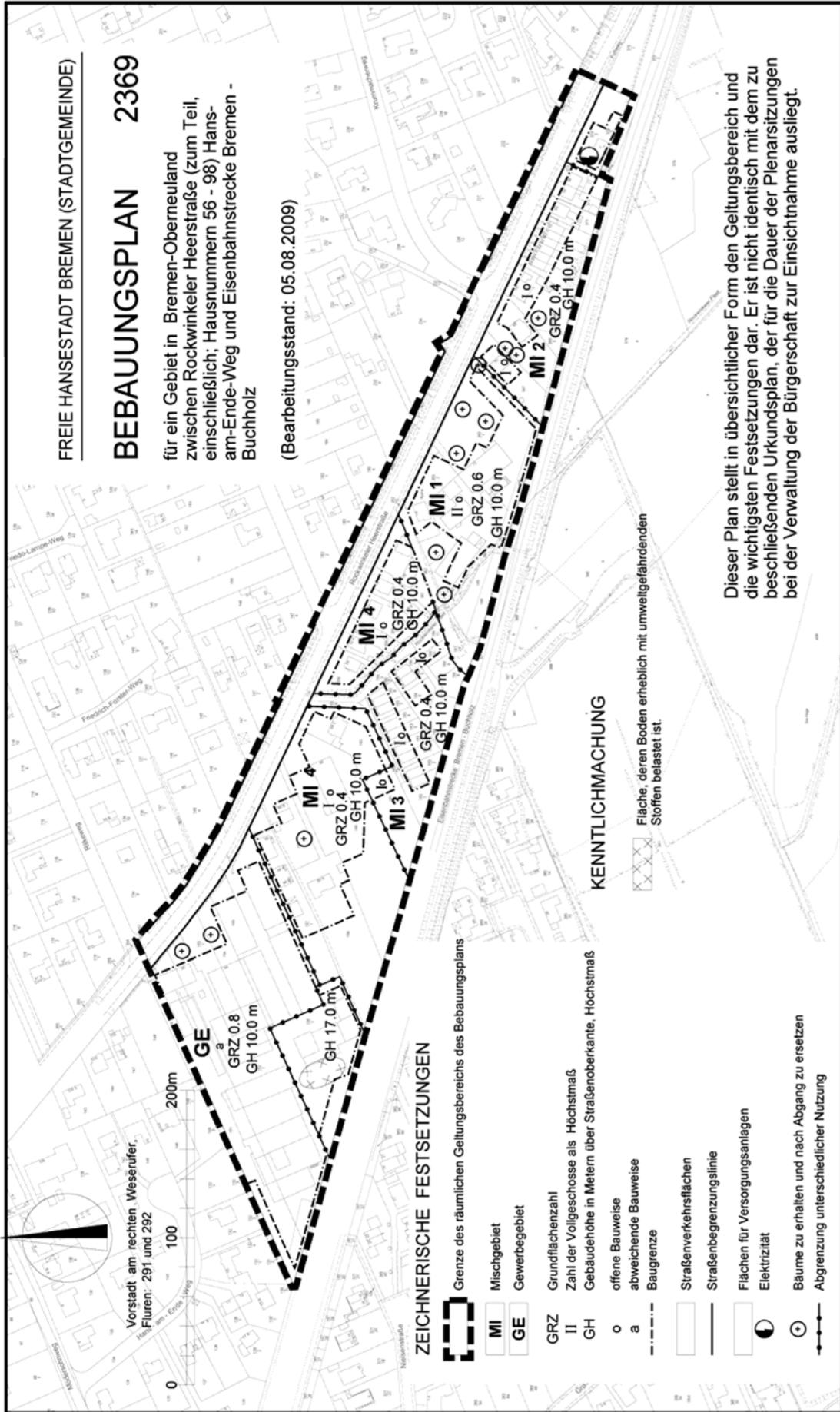
Anlässlich der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sind Stellungnahmen eingegangen. Aufgrund dieser Stellungnahmen wurde für zwei Baumstandorte auf die Festsetzung „Bäume zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen“ verzichtet. Des Weiteren wurden die Bauzonen, die unmittelbar im Zusammenhang mit abgängigen Bäumen stehen, geringfügig erweitert. Die Grundzüge der Planung wurden hierdurch jedoch nicht berührt.

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

BEBAUUNGSPLAN 2369

für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland zwischen Rockwinkeler Heerstraße (zum Teil, einschließlich; Hausnummern 56 - 98) Hans-am-Ende-Weg und Eisenbahnstrecke Bremen - Buchholz

(Bearbeitungsstand: 05.08.2009)



Vorstadt: am rechten Weserufer, Fluren: 291 und 292



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

- MI Mischgebiet
- GE Gewerbegebiet
- GRZ Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH Gebäudehöhe in Metern über Straßenoberkante, Höchstmaß
- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- - - - - Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- Bäume zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

KENNTLICHMACHUNG

Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

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 Planarsetzungen bei der Verwaltung der Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.

