

Mitteilung des Senats vom 15. Dezember 2009

Bebauungsplan 2401 – Änderung des Bebauungsplanes 1365 – für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen südlich Bundesautobahn A 1, östlich Koppelweg, westlich Verlängerung der Olbersstraße und nördlich Bordeaux Straße

(Bearbeitungsstand: 11. Dezember 2008)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2401 – Änderung des Bebauungsplanes 1365 – für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen südlich Bundesautobahn A 1, östlich Koppelweg, westlich Verlängerung der Olbersstraße und nördlich Bordeaux Straße (Bearbeitungsstand: 11. Dezember 2008) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 3. Dezember 2009 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

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 an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2401 – Änderung des Bebauungsplanes 1365 – für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen südlich Bundesautobahn A 1, östlich Koppelweg, westlich Verlängerung der Olbersstraße und nördlich Bordeaux Straße (Bearbeitungsstand: 11. Dezember 2008) zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Bebauungsplan 2401 – Änderung des Bebauungsplanes 1365 – für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen südlich Bundesautobahn A 1, östlich Koppelweg, westlich Verlängerung der Olbersstraße und nördlich Bordeaux Straße

(Bearbeitungsstand: 11. Dezember 2008)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 2401 (Bearbeitungsstand: 11. Dezember 2008) und die Begründung zum Bebauungsplan 2401 (Bearbeitungsstand: 11. Dezember 2008) vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 5. Februar 2009 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

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

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 5. Februar 2009 den Beschluss gefasst, dass von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 abgesehen wird.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2

BauGB sind für den Bebauungsplanentwurf 2401 gleichzeitig durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden. Die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB ist durchgeführt worden.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 5. Februar 2009 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2401 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 27. Februar 2009 bis 27. März 2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa öffentlich ausgelegen. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Hemelingen Kenntnis zu nehmen.

Das Ortsamt Hemelingen teilt mit Schreiben vom 30. März 2009 Folgendes mit:

„Der Bauausschuss des Beirates Hemelingen hat sich mit Ihrem Schreiben und der damit verbundenen Änderung des Bebauungsplans 1365 auf seiner Sitzung am 25. März 2009 befasst.

Der Ausschuss stimmt der Vorlage zur Änderung des Bebauungsplans 2401 mehrheitlich zu.“

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet um Kenntnisnahme.

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind von Privaten keine Stellungnahmen mitgeteilt worden.

Die Begründung ist nach der Auslegung geringfügig geändert worden (Bearbeitungsstand: 11. Dezember 2008, geänderte Fassung).

4. Zusammenfassende Erklärung

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

B) Stellungnahme des Beirates

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

C) Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2401 – Änderung des Bebauungsplanes 1365 – für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen südlich Bundesautobahn A 1, östlich Koppelweg, westlich Verlängerung der Olbersstraße und nördlich Bordeaux Straße (Bearbeitungsstand: 11. Dezember 2008) zu beschließen.

Dr. Reinhard Loske
(Vorsitzender)

Dieter Focke
(Sprecher)

Begründung (geänderte Fassung) Bebauungsplan 2401 - Änderung des Bebauungsplanes 1365 – für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen südlich Bundesautobahn A 1, östlich Koppelweg, westlich Verlängerung der Olbersstraße und nördlich Bordeaux Straße

(Bearbeitungsstand: 11. Dezember 2008)

A) Änderungsgebiet

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

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das Änderungsgebiet liegt im Erweiterungsgebiet des Gewerbeparks Hansalinie in der Hemelinger und Arberger Marsch. Es wird nördlich von den Grünflächen am südlichen Rand der Bundesautobahn A 1 begrenzt. Westlich bildet der Grünstreifen neben dem Koppelweg die Grenze. Im Osten ist die Gebietsgrenze der Grünstreifen neben der Autobahnüberquerung in Höhe der Olbersstraße. Südlich grenzt das Gebiet an die im Bau befindliche Bordeaux Straße.

Das Plangebiet besteht aus einem knapp 11 ha großen Grundstück, das von der Bremer Investitionsgesellschaft (BIG) im April 2008 an einen privaten Investor veräußert worden ist. Dieser hat dort ein Logistikzentrum errichtet, über das Hin- und Rücklieferungen für das von der Mercedes Benz AG in Bremen betriebene Produktionswerk zentral abgewickelt werden.

2. Geltendes Planungsrecht

Für das Gebiet gilt der Bebauungsplan 1365, in Kraft seit dem 15. Mai 2007. Dieser setzt für das Plangebiet Gewerbegebiet fest. Es gilt einschränkend die textliche Festsetzung Nr. 2 des Bebauungsplanes 1365:

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

Im Flächennutzungsplan Bremen ist das Gebiet des Bebauungsplanes 2401 als gewerbliche Baufläche dargestellt.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Grundsätzliches Planungsziel der Stadtgemeinde Bremen ist es, Logistikbetriebe im Güterverkehrszentrum zu konzentrieren. Zur Unterstützung dieses Planungsziels enthalten Bebauungspläne südlich der Hansalinie restriktive Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Logistikbetrieben.

Dieser Grundsatz wird im Bereich des Bebauungsplanes 1365 zugunsten solcher Logistikbetriebe durchbrochen, bei denen überwiegende Teile der Wertschöpfung über Transportleistungen hinaus Produktion und Dienstleistungen für die Automobilindustrie umfassen. Zweck dieser Ausnahme ist es, den dauerhaften Betrieb eines Logistikzentrums durch einen Dienstleister zu sichern, um auf diese Weise durch eine Konsolidierung der Logistikfunktionen des nahegelegenen Automobilwerkes der Daimler AG Synergieeffekte zu erzielen.

Ein entsprechendes Logistikzentrum wurde am 3. Juli 2008 baurechtlich genehmigt und zwischenzeitlich fertiggestellt. Dennoch ist die dauerhafte Finanzierung des plangemäßen Vorhabens nicht gesichert. Die Daimler AG hat mit dem Betreiber des Logistikzentrums nur einen befristeten Vertrag geschlossen. Die Laufzeit beträgt grundsätzlich 14 Jahre, für die Daimler AG besteht jedoch mit Rücksicht auf die üblichen Modellzyklen der Pkw-Produktion ein Sonderkündigungsrecht bereits nach sieben Jahren.

Da diese Zeiträume für eine Refinanzierung des ca. 30 Mio. € teuren Vorhabens nicht ausreichen, ist die baurechtliche Sicherung der Immobilie auch für den Fall einer Beendigung der Zusammenarbeit mit der Daimler AG notwendig.

Der Bauherr, dem einstweilen nur eine Zwischenfinanzierung vorliegt, benötigt die beschriebene Sicherheit, um eine endgültige Finanzierung – z. B. durch Weitergabe der Immobilie an einen Fonds – zu erreichen. Als Nachnutzung kommt nach Art und Größe des Vorhabens insbesondere eine allgemeine Logistiknutzung – ohne zwingende Wertschöpfung aus Produktion und Dienstleistung für die Automobilindustrie – in Betracht. Eine Öffnung des Bebauungsplans für allgemeine Logistiknutzung ist somit erforderlich, um die Realisierung und Absicherung des begonnenen Vorhabens entsprechend dem geltenden Bebauungsplan 1365 zu erreichen.

Um diesem nach wie vor bestehenden Planungsziel – Ansiedlung von Daimler-Zuliefer- und Logistikbetrieben bei weitgehendem Schutz des GVZ – so weit wie möglich zu entsprechen, soll durch einen städtebaulichen Vertrag sicherstellt werden, dass die nach geltendem Planungsrecht genehmigte Automobillogistik so lange auch öffentlichrechtlich auf dem Grundstück ausgeübt werden muss, wie dies privatrechtlich durch entsprechende Verträge mit der Daimler AG möglich ist. Unter diesen Rahmenbedingungen überwiegt das Interesse, die aktuelle plangemäße Investition abzusichern, deutlich gegenüber dem planerischen Interesse an einer konsequenten Zuordnung aller allgemeinen Logistikbetriebe ins GVZ.

Alle sonstigen Inhalte des Bebauungsplanes 1365, insbesondere Art und Maß der baulichen Nutzung, werden unverändert übernommen.

C) Planinhalt

Der Bebauungsplan 2401 ändert die textliche Festsetzung Nr. 2. Die Einschränkung, wonach nur Logistikbetriebe zulässig sind, bei denen der überwiegende Teil der Wertschöpfung über Transportleistungen hinaus Produktion und Dienstleistungen für die Automobilindustrie umfasst, wird gestrichen. Tankstellen, Recyclingbetriebe, Lagerplätze, Lagerhäuser und Vergnügungstätten sind weiterhin nicht zulässig.

Nach dem Standortkonzept für die bremischen Gewerbeflächen sollen Recyclingbetriebe, Lagerplätze, Lagerhäuser und Logistikbetriebe schwerpunktmäßig im Güterverkehrszentrum angesiedelt werden. Hier wird – insbesondere nach Realisierung der Autobahn A 281 – die erforderliche Verkehrsinfrastruktur angeboten. Die Flächen im Gewerbegebiet Hansalinie sollen dagegen für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. An dieser Zielsetzung soll im Grundsatz festgehalten werden. Aufgrund der dazu abgeschlossenen Verträge ist davon auszugehen, dass die planmäßig gewollte Nutzung des Grundstücks für einen Logistikbetrieb als Zulieferer für die Daimler AG für mindestens sieben Jahre gesichert ist.

Einzelheiten der Sicherstellung dieses Planungszieles werden in einem parallel zur Planänderung abzuschließenden städtebaulichen Vertrag geregelt. Lediglich zur Lösung der beschriebenen Finanzierungsprobleme wird die Nutzungseinschränkung des Bebauungsplanes 1365 gelockert.

D) Umweltbericht

Mit dem Bebauungsplan 2401 wird lediglich die „Art der Nutzung“ – die Zulässigkeit von Logistikbetrieben – neu geregelt. Da gegenüber dem bisherigen Planungsrecht keine zusätzliche Verdichtung und damit kein höherer Versiegelungsgrad ermöglicht wird, sind weder die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes betroffen noch erhebliche Auswirkungen auf anderweitige umweltrelevante Schutzgüter zu erwarten. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind ebenfalls nicht gegeben. Weitere Umweltaspekte sind nicht betroffen.

Dadurch erübrigen sich auch die zusätzlichen Angaben zum Umweltbericht, einschließlich der allgemein verständlichen Zusammenfassung.

E) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadtgemeinde Bremen entstehen durch die Planänderung keine Kosten

2. Genderprüfung

Durch die Planänderung sind keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen auf Frauen und Männer zu erwarten.

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Bebauungsplan 2401 – Änderung des Bebauungsplanes 1365 – für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen südlich Bundesautobahn A 1, östlich Koppelweg, westlich Verlängerung der Olbersstraße und nördlich Bordeaux Straße (Bearbeitungsstand: 11. Dezember 2008)

a) Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit dem Bebauungsplan 2401 wird lediglich die „Art der Nutzung“ – die Zulässigkeit von Logistikbetrieben – neu geregelt. Da gegenüber dem bisherigen Planungsrecht keine zusätzliche Verdichtung und damit kein höherer Versiegelungsgrad ermöglicht wird, sind weder die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes betroffen noch erhebliche Auswirkungen auf anderweitige umweltrelevante Schutzgüter zu erwarten. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind ebenfalls nicht gegeben. Weitere Umweltaspekte sind nicht betroffen.

Dadurch erübrigen sich auch die zusätzlichen Angaben zum Umweltbericht, einschließlich der allgemein verständlichen Zusammenfassung.

b) Alternativenprüfung

Alternativen zur Planung des Bebauungsplanes 2401 bestehen nicht.

c) Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 2401 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 5. Februar 2009 den Beschluss gefasst, dass von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 abgesehen wird.

Die Beteiligung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB sind nach § 4 a Abs. 2 BauGB gleichzeitig (vom 27. Februar 2009 bis 27. März 2009) durchgeführt worden. Der Bauausschuss des Beirates Hemelingen hat dem Bebauungsplanentwurf mehrheitlich zugestimmt.

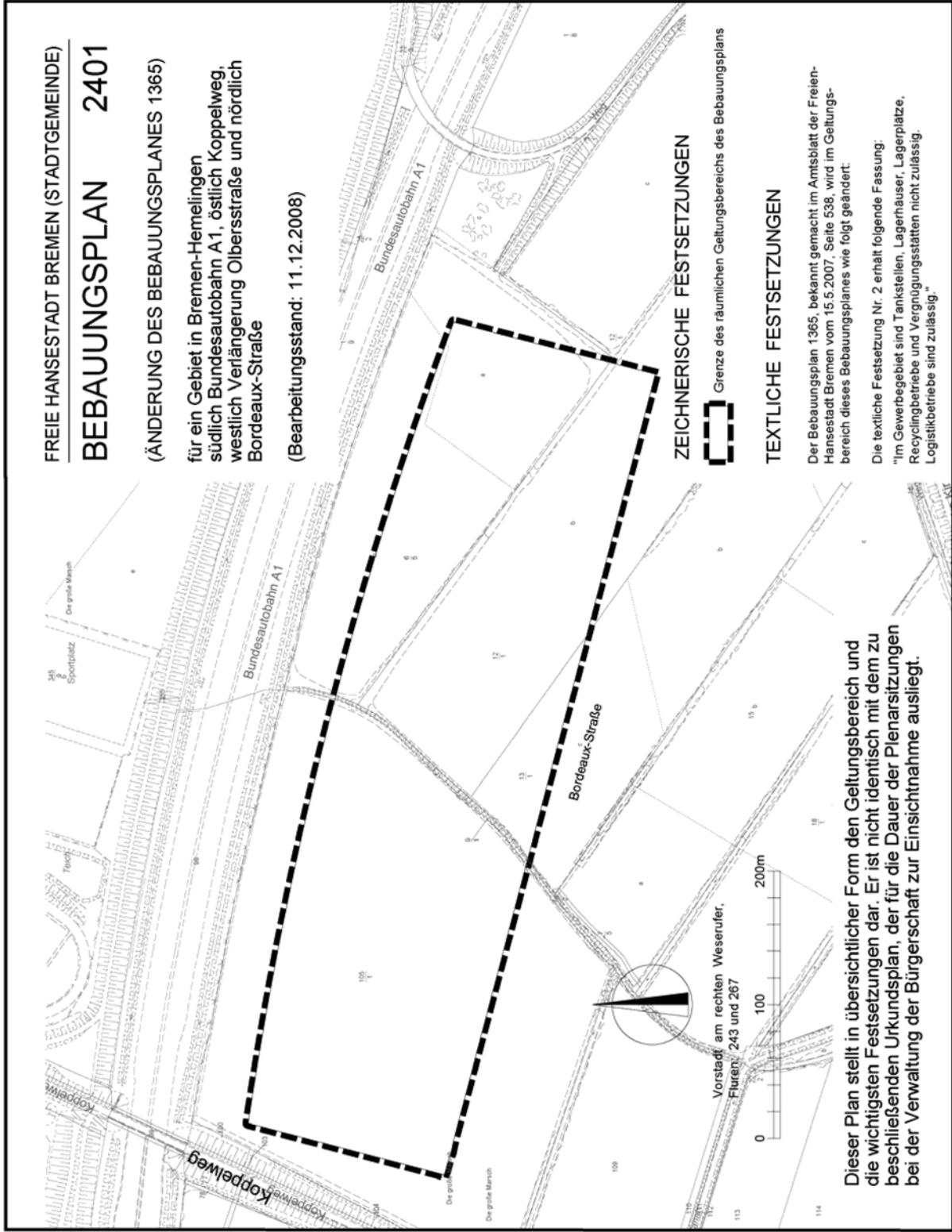
Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind von Privaten keine Stellungnahmen eingegangen.

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)
BEBAUUNGSPLAN 2401

(ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 1365)

für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen
südlich Bundesautobahn A1, östlich Koppelweg,
westlich Verlängerung Olbersstraße und nördlich
Bordeaux-Straße

(Bearbeitungsstand: 11.12.2008)



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan 1365, bekannt gemacht im Amtsblatt der Freien-
Hansestadt Bremen vom 15.5.2007, Seite 538, wird im Geltungs-
bereich dieses Bebauungsplanes wie folgt geändert:

Die textliche Festsetzung Nr. 2 erhält folgende Fassung:
"Im Gewerbegebiet sind Tankstellen, Lagerhäuser, Lagerplätze,
Recyclingbetriebe und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
Logistikbetriebe sind zulässig."

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

