

Mitteilung des Senats vom 23. Februar 2010

Vorhaben- und Erschließungsplan 71 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für die Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma ZF Services GmbH in Bremen-Obervieland

(Bearbeitungsstand: 15. Januar 2010)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Vorhaben wird der Vorhaben- und Erschließungsplan 71 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für die Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma ZF Services GmbH in Bremen-Obervieland (Bearbeitungsstand: 15. Januar 2010) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 5. Februar 2010 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 im Bericht erwähnte Durchführungsvertrag wird nicht beigefügt und kann beim Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa bei Bedarf eingesehen werden.

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr einschließlich Anlage zum Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Vorhaben- und Erschließungsplan 71 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für die Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma ZF Services GmbH in Bremen-Obervieland (Bearbeitungsstand: 15. Januar 2010) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Vorhaben- und Erschließungsplan 71 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für die Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma ZF Services GmbH in Bremen-Obervieland

(Bearbeitungsstand: 15. Januar 2010)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Vorhaben- und Erschließungsplan 71 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) (Bearbeitungsstand: 15. Januar 2010) und die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 71 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) (Bearbeitungsstand: 15. Januar 2010) vor.

A. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 17. September 2009 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst und beschlossen, den Geltungsbereich des

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

Planaufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan 2242 vom 13. Juli 2000 um den Teilbereich, der im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes 71 liegt, zu reduzieren. Diese Beschlüsse sind am 19. September 2009 öffentlich bekannt gemacht worden.

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

Zum Vorhaben- und Erschließungsplan 71 ist am 27. Januar 2009 vom Ortsamt Obervieland 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. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens zum Vorhaben- und Erschließungsplan 71 wurde am 15. Januar 2009 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Dabei wurde der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB festgelegt. Die Ergebnisse sind in die Planaufstellung eingeflossen.

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

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 Vorhaben- und Erschließungsplan 71 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4 a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 17. September 2009 beschlossen, dass der Vorhaben- und Erschließungsplan 71 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 30. September bis 30. Oktober 2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa öffentlich ausgelegen. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Obervieland Kenntnis zu nehmen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

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

5.1 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Änderungen und Ergänzungen des Planentwurfes sowie der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 6. dieses Berichtes wird verwiesen. Nach Klärung bestimmter Fragen haben die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwendungen.

5.2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen eingegangen. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Empfehlungen der Deputation für Bau und Verkehr sind in der Anlage zum Bericht der Deputation für Bau und Verkehr aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

6. Änderungen und Ergänzungen des Planentwurfes sowie der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

6.1 Planänderungen

Der Planentwurf ist nach der öffentlichen Auslegung wie folgt geändert worden:

- Aktualisierung des Geltungsbereiches durch geänderten Firmennamen,

- Zur Umsetzung der Ziele des Grünordnungskonzeptes wird mit der zeichnerischen Festlegung eines Bereiches „F“ (Bereich mit Pflanzbindung) und der textlichen Festsetzung Nr. 9 die Fassadenbegrünung an der Westseite der Hallenerweiterung verbindlich in die Planzeichnung übernommen.
- Um auf den Dachflächen der Hallenerweiterungen die Nutzung von Solarenergie zu ermöglichen, ist die textliche Festsetzung Nr. 10 in die Planzeichnung aufgenommen worden. Hiernach sind die neuen Gebäude im Hinblick auf die Statik und die Zuleitungskanäle von vornherein so zu planen, dass sich die Dachflächen für eine spätere Installation einer Fotovoltaikanlage eignen.

Die vorgenannten Planänderungen sind in dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes 71 (Bearbeitungsstand: 15. Januar 2010) ausgewiesen.

6.2 Änderungen und Ergänzungen in der Begründung

- Aufgrund der vorgenannten Planänderungen ist eine Anpassung der Begründung unter dem Gliederungspunkt C) Planinhalt, hier: 5. Sonstige Festsetzungen, erforderlich geworden.
- In Verbindung mit der Weiterführung und Konkretisierung der Objektplanung des Vorhabens sind Präzisierungen der Flächenangaben bezüglich der abschnittswisen Hallenerweiterungen im Gliederungspunkt B), hier: 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, erforderlich geworden.
- Aufgrund von Stellungnahmen im Rahmen der Trägerbeteiligung zur Aufwertung des vorhandenen Weges südlich des Baugebietes wurde die Begründung unter dem Gliederungspunkt C), hier: 4.3 Fußwegeverbindungen und Radverkehr, dahingehend geändert und dem Durchführungsvertrag angepasst, dass dieser Weg mit einer asphaltierten Oberfläche ausgebildet wird.
- Des Weiteren erfolgten geringfügige redaktionelle Änderungen, auch im Hinblick auf die Änderung des Firmennamens.

Die vorgenannten Änderungen und Ergänzungen sind in der Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 71 (Bearbeitungsstand: 15. Januar 2010) enthalten.

6.3 Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den vorgenannten Planänderungen, wie im Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan 71 (Bearbeitungsstand: 15. Januar 2010) ausgewiesen, sowie den vorgenannten Änderungen bzw. Ergänzungen der Begründung (Bearbeitungsstand: 15. Januar 2010) zuzustimmen.

7. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 71 erfolgten Planänderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Die Planänderungen erfolgten in Abstimmung mit den davon berührten Trägern öffentlicher Belange.

Die Vorhabenträgerin hat den Planänderungen zugestimmt.

Auf eine Einholung von Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planänderungen nicht betroffen ist.

8. Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan 71 (vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Eine Kopie des Durchführungsvertrages, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Herstellung des Projektes verpflichtet, ist als Anlage beigefügt.

9. Zusammenfassende Erklärung

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

B) Stellungnahme des Beirates

Der Beirat Obervieland hat dem Vorhaben mehrheitlich zugestimmt.

Dem Ortsamt Obervieland 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 Vorhaben- und Erschließungsplan 71 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für die Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma ZF Services GmbH in Bremen-Obervieland (Bearbeitungsstand: 15. Januar 2010) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Dr. Reinhard Loske
(Vorsitzender)

Dieter Focke
(Sprecher)

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan 71 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für die Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma ZF Services GmbH in Bremen-Obervieland

(Bearbeitungsstand: 15. Januar 2010)

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Obervieland, Ortsteil Kattenturm. Es umfasst die Flurstücke 203/8, 203/9 und 203/33 vollständig sowie Teile der Flurstücke 203/34 und 211/7 der Flur 46.

Der 4,31 ha große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gliedert sich in einen bebauten und einen unbebauten Bereich. Der bereits bebaute Bereich befindet sich im Eigentum der Vorhabenträgerin ZF Services GmbH. Die Erweiterungsflächen werden durch die Vorhabenträgerin erworben.

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich des Gewerbegebiets „Habenhausen West“, das über die Borgwardstraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz verkehrsgerecht angebunden ist. Die Borgwardstraße endet in einer Wendeanlage. In Verlängerung der Borgwardstraße befindet sich nördlich des bestehenden Betriebsgrundstückes eine Fuß- und Radwegeverbindung in die angrenzenden Grünanlagen und das Gewerbegebiet Sielhof.

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

1. Entwicklung und Zustand

Das Gewerbegebiet „Habenhausen West“ ist in den Achtzigerjahren auf landwirtschaftlichen Flächen neu entwickelt worden. Die durch das Gewerbegebiet führende Borgwardstraße dient zur Haupteinschließung der Gewerbeflächen. Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft wurde um das Gebiet herum die öffentliche Grünanlage am Krimpensee neu angelegt. Die naturnah angelegte Grünanlage erfüllt neben der Naherholungsfunktion auch vielfältige ökologische Funktionen. Auf dem Betriebsstandort in der Borgwardstraße 16 befinden sich neben einem Bürogebäude überwiegend Lagerhallen, in denen die fertig angelieferten Produkte der ZF Services GmbH (insbesondere Antriebs- und Fahrwerktechnik) gelagert, zusammengepackt und zur Abholung bzw. zum Versand vorbereitet werden. Der ZF Services Standort Bremen wurde in den Achtzigerjahren aufgebaut und sukzessive baulich erweitert. Die Erweiterungsmöglichkeiten auf dem bestehenden Betriebsgrundstück sind weitestgehend ausgeschöpft.

Südlich und westlich schließen öffentliche Grünflächen an das Plangebiet an. Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet an gewerblich genutzte Grundstücke. In der Umgebung befinden sich Kleingartenanlagen (im Süden), das Gewerbegebiet Sielhof (im Westen) sowie Wohnbebauung entlang der Habenhauser Landstraße (im Norden).

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches an der Borgwardstraße gewerbliche Bauflächen dar. Ein kleinerer Teilbereich im Süden des Geltungsbereiches wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. In Anbetracht einer nicht parzellenscharfen Darstellung wird festgestellt, dass das Vorhaben der städtebaulichen Intention, hier gewerbliche Bauflächen zu entwickeln, entspricht und somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Das Betriebsgrundstück der ZF Services GmbH sowie der Erweiterungsbereich befinden sich größtenteils im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1714, der seit dem 14. März 1983 rechtsverbindlich ist. Für das Plangebiet sind in diesem Bebauungsplan sowohl Gewerbegebiet, Straßenverkehrsflächen als auch öffentliche Grünfläche festgesetzt. Mit Ausnahme des unbebauten Grundstücks nordwestlich der Borgwardstraße ist das Gewerbegebiet „Habenhausen West“ vollständig bebaut.

Mit dem Ziel, die beiden Gewerbegebiete „Habenhausen West“ und „Sielhof“ zu verbinden, wurde im Jahr 2000 das Verfahren zum Bebauungsplan 2242 eingeleitet. Mit der nunmehr beabsichtigten Planung wird von dieser Zielsetzung Abstand genommen.

Ein ca. 1400 m² großer Teilbereich des Plangebiets, der bisher als öffentliche Grünanlage genutzt wird, ist Teil des Staffelbau- und Gewerbeplans Nr. 160.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Die ZF Services GmbH plant eine Erweiterung der Produktpalette am Standort Bremen. Hierzu ist eine abschnittsweise Ausdehnung der Lagerkapazitäten von derzeit 13 155 m² auf insgesamt 26 855 m² Lagergrundfläche erforderlich. Aufgrund der automatisierten Betriebsabläufe ist bereits beim ersten Bauabschnitt ein direkter Anschluss an die bestehenden Lagerhallen erforderlich. Auf dem derzeitigen Betriebsgrundstück ist eine entsprechende bauliche Erweiterung nicht mehr möglich. Um den Standort Bremen zu erhalten, wurden unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten entwickelt, die jeweils einen Anbau an die bestehenden Hallen vorsehen.

Im bevorzugten Planungskonzept sind drei Hallenerweiterungen vorgesehen. In nördlicher Richtung soll im ersten Bauabschnitt die bestehende Halle um einen ca. 5200 m² großen Baukörper ergänzt werden. Hier werden Flächen in Anspruch genommen, die bisher als öffentliche Grünanlage genutzt werden. Die Erweiterung in diesem Bereich umfasst auch die Fläche des bestehenden Fuß- und Radweges in Verlängerung der Borgwardstraße, der zukünftig an dieser Stelle nicht mehr bestehen bleiben kann. Der vorhandene Weg durch die Grünanlage, der südlich des Gewerbegebiets vom Sielhof zur Borgwardstraße führt, wird als Ersatz für diese Wegeverbindung dienen. Im südlichen Bereich des Betriebsstandortes soll im zweiten Bauabschnitt die dort bestehende Halle um ca. 3200 m² erweitert werden. Hier werden Flächen benötigt, die bisher als öffentliche Grünanlage genutzt wurden. Der dritte Bauabschnitt umfasst einen ca. 5300 m² großen Ergänzungsbereich, der bereits im Bebauungsplan 1714 als Gewerbegebiet festgesetzt ist. Die einzelnen Bauabschnitte werden im Anhang zur Begründung dargestellt.

Für die Realisierung des geplanten Vorhabens ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch erforderlich. Die Firma ZF Trading GmbH (jetzt ZF Services GmbH¹⁾) hat aus diesem

¹⁾ Ausweislich des Handelsregisterauszugs des Amtsgerichts Schweinfurt vom 3. Januar 2010 hat die Gesellschafterversammlung am 16. Dezember 2009 die Satzung neu gefasst. Dabei wurden der Firmenname und der Gegenstand des Unternehmens geändert.

Grund mit Schreiben vom 18. November 2008 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB für die Erweiterung ihres Betriebsgeländes in Bremen-Obervieland beantragt.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Die bestehenden Anlagen der Firma ZF Services GmbH mit den Logistikhallen und dem Bürogebäude entsprechen von ihrem Emissionsverhalten einem „nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb“, der in einem eingeschränkten Gewerbegebiet untergebracht werden kann. Auch in den vorgesehenen neuen Logistikhallen sind nur solche Betriebsabläufe vorgesehen, die als nicht wesentlich störend einzuordnen sind. Da sich die Entwicklung des Plangebietes eng an der tatsächlichen Nutzung sowie an dem Bebauungsplan 1714 orientieren soll, wird im gesamten Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 71 ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE*) festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 2).

Gemäß der städtebaulichen Grundkonzeption für das Gewerbegebiet „Habenhausen West“ sollen in den westlichen Bereichen des Gebiets keine Einzelhandelsbetriebe, in denen Waren des täglichen Bedarfs an Endverbraucher verkauft werden, zulässig sein. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 71 wird diese Regelung übernommen. Darüber hinaus sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3 von den festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), durch die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Um eine einheitliche städtebauliche Struktur zu gewährleisten, wurden die Werte des bestehenden Bebauungsplans 1714 für den Vorhaben- und Erschließungsplan 71 übernommen.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt die Größe des Anteils des Baugrundstückes an, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die GRZ von 0,8 entspricht der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze für Gewerbegebiete, wonach 80 % des Baugrundstückes überbaut werden dürfen. Maßgebend ist jedoch nicht nur die Grundfläche von Gebäuden, es sind vielmehr auch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche hinzuzurechnen. Für den Bebauungsplan 1714 gilt die Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1977. Hiernach muss die Grundfläche der Stellplätze und Zufahrten etc. bei der Berechnung der GRZ nicht mitgerechnet werden. Eine vollständige Versiegelung der Grundstücke ist im Bebauungsplan 1714 demnach möglich. Mit der Überplanung des Bestandes wird nun auch für diesen Bereich die Baunutzungsverordnung von 1990 anzuwenden sein, wonach Stellplätze, Zufahrten etc. bei der Berechnung der GRZ mitzurechnen sind. Diese theoretisch mögliche, vollständige Versiegelung wurde bisher auf den Flächen nicht ausgeschöpft. Mit der Anwendung des § 19 BauNVO 1990 ist eine vollständige Versiegelung nicht mehr möglich. Den Bedürfnissen des hier wirtschaftenden Betriebes steht diese Einschränkung jedoch entgegen. Durch die automatisierten Betriebsabläufe in der Logistikbranche sind an diesem Standort große, flächenintensive Hallen mit den dazugehörigen Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätzen aus betrieblicher Sicht zwingend erforderlich. Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem innerstädtischen Grünbereich wurde bereits bei der Festsetzung des Geltungsbereiches zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan angestrebt, dass die umliegenden Grünanlagen so wenig wie möglich in Mitleidenschaft gezogen werden und sich die Gewerbeerweiterung auf das notwendige Maß beschränkt. Vor dem Hintergrund der GRZ-Obergrenze von 0,8 und

da sich die Berechnung der Grundflächenzahl auf das Baugrundstück bezieht, muss bei der Betriebsweiterung zum einen den betrieblichen Bedürfnissen Rechnung getragen werden, zum anderen soll die Erweiterungsfläche so klein wie nötig bleiben. Nach der Gegenüberstellung der betrieblichen Belange und der Belange des Umweltschutzes und der Naherholung wird an der Obergrenze von 0,8 für die Überbauung durch Gebäude festgehalten.

Die Zulassung einer Überschreitung um 0,02 für die Grundfläche der notwendigen Zufahrten und der Feuerwehrumfahrten entspricht den Bedürfnissen des hier bestehenden Betriebs und wird auch vor dem Hintergrund des bisherigen Charakters dieses Bereiches für städtebaulich vertretbar erachtet (textliche Festsetzung Nr. 6).

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Analog zu den Festsetzungen des bisherigen und zukünftig angrenzenden Bebauungsplanes 1714 wird für den Planbereich eine Geschossflächenzahl von maximal 1,6 festgesetzt. Durch diese Festsetzungen soll eine der Lage des Plangebietes angemessene Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht und eine übermäßige Verdichtung des Gebiets vermieden werden.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m entspricht den bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes 1714. Um sich den bestehenden Höhen der Umgebung anzupassen, werden diese Höhen auch für den Erweiterungsbereich übernommen. Eine reduzierte Höhe, welche mit einer Verringerung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild verbunden wäre, ist aus Gründen der internen Betriebsabläufe und der Höhen der vorgesehenen Regalsysteme nicht möglich. Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der jeweils nächstgelegenen Erschließungsstraße (hier die Borgwardstraße, die ca. 5 m über NN liegt).

3. Baugrenzen, Bauweise

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen definiert. Um die im bisherigen Bebauungsplan 1714 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche weiterhin zu gewährleisten, schließt die geplante Bebauung an die vorhandene Bebauung der Nachbargrundstücke (Flurstück 198/6 und Flurstück 203/13) an. Entlang der Borgwardstraße wurde eine Baugrenze ausgewiesen, die sich an der Bauflucht des weiteren Straßenverlaufs orientiert und der bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan 1714 entspricht. Da die Form und die Lage der neuen Baukörper bereits feststehen, entsprechen die Baugrenzen im nördlichen, westlichen und südlichen Erweiterungsbereich weitestgehend den äußeren Abmessungen der geplanten Gebäude.

3.2 Abweichende Bauweise

Dem Bestand entsprechend und damit die geplanten Baukörper in den benötigten Dimensionen errichtet werden können, gilt im Plangebiet die abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind und ohne Grenzabstand gebaut werden darf. Die Vorschriften zum Brandschutz bleiben hiervon unberührt (textliche Festsetzung Nr. 5).

4. Verkehrliche Erschließung

4.1 Individualverkehr

Das Plangebiet liegt im Gewerbegebiet „Habenhausen West“, das über die Borgwardstraße und die Habenhauser Brückenstraße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gut angebunden ist. Die Borgwardstraße ist mit einem Querschnitt von 20,5 m (Fahrbahn, beidseitiger Fuß- und Radweg und beidseitiger Parkplatzstreifen) verkehrsgerecht ausgebaut. Die Erschließung des Plangebiets ist über die Borgwardstraße gesichert.

Gemäß den Angaben der Vorhabenträgerin werden mit der Realisierung aller Hallenerweiterungen durchschnittlich 18 Lkw an Werktagen zu dem bestehenden Lkw-Verkehr des Betriebs hinzukommen. In der Verteilung über den Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) werden die Spitzen in der Zeit von 9.00 Uhr bis 14.00 Uhr erwartet, sodass der Lieferverkehr und Abtransport die morgendlichen Spitzen im stark belasteten Knotenpunkt Borgwardstraße/Habenhauser Brückenstraße nicht übermäßig belastet. Mit der prognostizierten Verkehrsmenge (zusätzlich ca. 80 bis 90 Kfz/24 Stunden) ist die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes grundsätzlich gewährleistet. Aufgrund des geringen Zuwachses besteht daher keine Unverträglichkeit. Ein störungsfreier Verkehrsfluss an der Kreuzung Borgwardstraße/Habenhauser Brückenstraße kann jedoch nicht zu jeder Zeit gewährleistet werden.

4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegenen Bushaltestellen in der Umgebung liegen an der Habenhauser Brückenstraße (780 m Fußweg zur Line 22) und an der Habenhauser Landstraße (290 m Fußweg zur Linie 51). Auch mit Wegfall des Fuß- und Radweges in Verlängerung der Borgwardstraße (siehe unten) bestehen weiterhin Wegebeziehungen zu den Haltestellen.

4.3 Fußwegeverbindungen und Radverkehr

Zwischen dem Ende der Borgwardstraße und der westlich anschließenden Grünanlage besteht eine Fuß- und Radwegeverbindung, die im Bebauungsplan 1714 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt wurde. Diese stadtteilübergreifende Wegeverbindung führt direkt vom Gewerbegebiet Habenhausen in das Gewerbegebiet Sielhof und weiter in Richtung Niedersachsendamm. Durch die Betriebserweiterung wird diese Wegeverbindung am Ende der Borgwardstraße in Anspruch genommen und dauerhaft aufgegeben. Um einen geeigneten Ersatz herzustellen, ist im Durchführungsvertrag geregelt, dass der südlich des Vorhabens in der Grünanlage gelegene Fußweg als beleuchteter Fuß- und Radweg mit einer Asphaltoberfläche in einer Breite von 3 m ausgebaut wird. Zur besseren Orientierung wird der Anschluss an die Borgwardstraße entsprechend beschildert.

4.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Aus gestalterischen Gesichtspunkten zur Einbindung in die Landschaft und um den Bereich zur Borgwardstraße von einer Überbauung frei zu halten, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden gemäß der Bremischen Landesbauordnung nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 4). Die erforderlichen Feuerwehrezufahrten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Sonstige Festsetzung

5.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Mit der Ausrichtung der nördlichen Baugrenze in Ost-West-Richtung verbleibt im Norden des Geltungsbereiches eine 596 m² große „Dreiecksfläche“, für die im Bebauungsplan 1714 bisher eine überbaubare Gewerbefläche festgesetzt war. Auf dieser Fläche bestehen einzelne, erhaltenswerte Sträucher. Um die Einbindung des Vorhabens in den Landschaftsraum zu verbessern, wird hier eine Fläche für die Erhaltung und zum Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 7).

5.2 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind außerhalb des Plangebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2186 Kompensationsmaßnahmen vorgesehen (textliche Festsetzung Nr. 8).

5.3 Fassadenbegrünung

An der westlichen Grenze des Plangebiets verbleibt ein Bereich, der nicht gänzlich durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft eingebunden werden kann. Zur gestalterischen Einbindung in das Landschaftsbild ist an dieser

Stelle die Außenfassade auf einer Länge von mindestens 50 m und in einer Höhe von mindestens 10 m vollflächig zu begrünen (textliche Festsetzung Nr. 9).

5.4 Nutzung von Solarenergie

Um die Nutzung von Solarenergie zu ermöglichen, sind die neuen Gebäude im Hinblick auf die Statik und die Zuleitungskanäle von vornherein so zu planen, dass sich die Dachflächen für eine spätere Installation einer Photovoltaikanlage eignen (textliche Festsetzung Nr. 10).

6. Hinweise/nachrichtliche Übernahme

6.1 Hinweise

Der Planbereich ist im Hinblick auf Kampfmittel luftbildmäßig kontrolliert worden. Die Auswertung der Luftbilder hat ergeben, dass dort mit Kampfmitteln gerechnet werden muss. Vor Realisierung der Planung sind diese zu beseitigen. Zur Sicherstellung, dass dies beachtet wird, erfolgt die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Planentwurf.

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zu rechnen. Daher ist im Planentwurf der Hinweis aufgenommen, dass bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei Kampfmittelsucharbeiten, eine Beteiligung des Landesarchäologen erforderlich ist.

6.2 Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Bauschutzbereichs des Verkehrsflughafens Bremen, und zwar innerhalb des östlichen Anflugsektors (27) der Hauptstart- und Landebahn 09-27. Bei Überschreitungen der Höhe von 11,95 m über NN (ca. 6,95 m über Oberkante der Borgwardstraße im Bereich des Wendeplatzes) durch bauliche Anlagen oder Teile solcher sowie durch alle anderen Hindernisse wie Baugeräte oder Kräne ist die Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde gemäß § 12 bzw. 15 des LuftVG einzuholen.

D) Umweltbericht

Festlegung des Untersuchungsrahmens

Im Verfahren sind die durch die Neuplanung erzeugten Umweltauswirkungen ermittelt worden, die nachfolgend beschrieben und bewertet werden.

Die Festlegung des nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlichen Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung des Vorhaben- und Erschließungsplanes 71 erfolgte im Zusammenwirken mit den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Unterlagen für den Umweltbericht

Für den Umweltbericht wurden folgende Unterlagen herangezogen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich waren und die Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht nach § 2 a BauGB darstellen:

- fachtechnische Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 16. Januar 2009 (Gerlach, Bremen) mit ergänzender Stellungnahme vom 3. September 2009.
- landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom 2. September 2009 (Dipl.-Biologe D. Gerjets, Friedeburg (Brutvogelerfassung, Amphibienerfassung, Biotoptypenkartierung, Landschaftsbildbeurteilung, Eingriffsbilanzierung, vom Juni 2009 (Dipl.-Biologe D. Gerjets, Friedeburg; in Zusammenarbeit mit Dipl.-Biologe F. Sinning).
- Grünordnungskonzept vom 23. Juli 2009, (Schwarz + Winkenbach, Delmenhorst, in Zusammenarbeit mit Dipl.-Biologe D. Gerjets, Friedeburg).
- Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung vom 3. September 2008 (Institut für Geotechnik, Bremen).

1. Inhalt und Ziele des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Planungsziel des Vorhaben- und Erschließungsplanes 71 ist die bauliche Erweiterung des Betriebs der ZF Services GmbH. Die Inhalte und Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind unter den Gliederungspunkten B) und C) dieser Begründung beschrieben. Im Rahmen des Planverfahrens wurden die Umweltbereiche mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet, die durch die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes berührt sind.

2. Ziele des Umweltschutzes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a und b)

2.1.1 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 Wirkunggefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. Die Beurteilung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach der Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen.

2.1.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

• Beschreibung

Im Folgenden wird der Zustand der Fläche zum Zeitpunkt der Geländebegehungen im Herbst 2008 bis Frühjahr 2009 beschrieben:

Der Geltungsbereich ist neben den bestehenden gewerblichen Bauten durch eine Brachfläche innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets sowie durch Grünflächen gekennzeichnet, die als Ausgleichsmaßnahmen für das Gewerbegebiet „Habenhausen West“ entwickelt wurden. Obgleich gemäß § 21 BNatSchG bei konkreten Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen die Eingriffsbeurteilung nicht anzuwenden ist, wurde festgestellt, dass sich die Brachfläche als Ruderalflur entwickelt hat und einzelne Flächen als Seggen- und Binsensumpf zu kennzeichnen sind. Gemäß § 22 a BremNatSchG stellen die Seggen- und Binsensumpfbereiche besonders geschützte Biotope dar.

Im Bereich eines Gewässers zweiter Ordnung, das den Geltungsbereich in Nord-Süd-Richtung quert, geht die Ruderalflur in ein Ruderalgebüsch über, das sich bis zum westlich gelegenen Weg der Grünanlage erstreckt. Dichte Gehölzbestände bilden den Übergang zur parkartig angelegten Grünanlage im Westen und Süden des Plangebiets. Die bestehenden gewerblichen Baukörper werden hierdurch gut in das Ort- und Landschaftsbild eingebunden. Der Bereich des öffentlichen Fuß- und Radweges, der die Grünanlage mit der Borgwardstraße verbindet, ist versiegelt.

Gemäß der als Orientierungshilfe herangezogenen Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen werden die betroffenen Biotope wie folgt bewertet:

• Bewertung

Biotoptyp- und Ökotoptypfunktion (allgemeine Funktionen):

Biotoptypen im Plangebiet	Biotoptypen-code	Wertstufe nach Handlungsanleitung
Besonders geschützte Biotope gemäß § 22 a BremNatSchG		
Seggen- und Binsensumpf (600 m ²)	NS (22 a)	5 = sehr hoher Bedeutung
Verlandungsbereich Stillgewässer (250 m ²)	VER (22 a)	5 = sehr hoher Bedeutung

Biotoptypen im Plangebiet	Biotoptypen-code	Wertstufe nach Handlungsanleitung
Flächen im rechtskräftigen Bebauungsplan 1714 als Gewerbegebiet festgesetzt		
35 238 m ²	Zu 100 % überbaubar/Kompensationsmaßnahmen wurden bereits im Bebauungsplan 1714 gesichert	
Flächen außerhalb des bestehenden Gewerbegebiets		
Ruderalgebüsch (2819 m ²)	BR	3 = mittlerer Bedeutung
Extensivrasen (187 m ²)	GRE	1 = sehr geringe Bedeutung
Standortgerechte Gehölzpflanzungen (4119 m ²)	HPG	3 = mittlerer Bedeutung
Naturnaher Graben (284 m ²)	FG	4 = hohe Bedeutung
Ruderalflur (104 m ²)	URF	3 = mittlerer Bedeutung
Unversiegelte Fläche (166 m ²)	OVW	1 = sehr geringe Bedeutung

- Vermeidungsmaßnahmen
 - o Mit der Wahl des Standortes an einem voll erschlossenen Gewerbegebiet wird eine Neuerschließung „auf der grünen Wiese“ vermieden.
 - o Um eine Beeinträchtigung von Jungvögeln zu vermeiden, werden die Bauarbeiten nicht während der Brutsaison durchgeführt.
 - o Um zu verhindern, dass die Erdkröten zurück in die Winterquartiere wandern, werden im Spätsommer bis Herbst vor der Bauphase Krötenschutzzäune aufgestellt und Maßnahmen zum Einsammeln der Tiere vorgesehen. Verwendung „insektenfreundlicher“ Beleuchtungseinrichtungen
 - o Durch die Wahl von versickerungsfreundlichem oder großflügigem Pflaster bei den Parkplätzen sowie bei der Feuerwehrezufahrt soll der Versiegelungsanteil weitestgehend minimiert werden.
 - o Ein Teil des Gehölzbestandes im Plangebiet und in der umliegenden Grünfläche wird erhalten bleiben und ist in das Grünordnungskonzept integriert worden. Hierdurch werden die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild abgeschwächt.

Die Absicherung der Vermeidungsmaßnahmen erfolgt im Durchführungsvertrag.

- Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen für die Überbauung von Flächen einer Grünanlage sowie für die Inanspruchnahme von besonders geschützten Biotopen gemäß § 22 a BremNatSchG sind im Plangebiet aufgrund der planerischen Konzeption nur in einem vernachlässigbaren Umfang möglich. Die genannten Beeinträchtigungen sind bei einer Vorrangigkeit des Vorhabens gegenüber den Naturschutzbelangen nicht ausgleichbar und müssen dann an anderer Stelle ersetzt werden. Hierfür sind Maßnahmen unter Berücksichtigung der Vorwertigkeit auf einer Fläche vorzusehen, die dem Flächenäquivalent von rund 22 615 Wertpunkten entsprechen. Die Herstellung der Maßnahme wird innerhalb des Bebauungsplanes 2186 umgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 8) und im Durchführungsvertrag geregelt. Angestrebt werden Maßnahmen, die die erforderlichen Kompensationsleistungen multifunktional bzw. auf der gleichen Fläche für die Schützgüter Tiere/Pflanzen sowie Boden erbringen. Die letztlich gewählte plangebietsexterne Maßnahme wird vom Flächenumfang her so dimensioniert sein, dass die innerhalb des Plangebietes verbleibenden Ausgleichsdefizite kompensiert werden können. Da es sich um extensives Grünland mit einem

geringeren Aufwertungspotenzial handelt, sind auf einer ca. 1,4 ha großen Teilfläche des Bebauungsplanes 2186 folgende Maßnahmen vorgesehen:

Anlage eines ständig wasserführenden Kleingewässers als Amphibienlaichgewässer (ca. 1200 m²) mit flach auslaufenden Uferzonen und Verlandungsbereichen (ca. 1000 m²) sowie Sumpfbereichen (ca. 1000 m²). Die Restfläche wird als Sukzessionsfläche (ca. 5300 m²) und mit standorttypischen Gehölzinseln bzw. Feldhecken (ca. 5500 m²) gestaltet.

Die vorgesehenen Maßnahmen entsprechen den Zielvorgaben des Bebauungsplanes 2186 und den hierin getroffenen textlichen Festsetzungen.

- **Artenschutz**

Um die Belange des Artenschutzes hinreichend berücksichtigen zu können, wurde ein Fachgutachten in Auftrag gegeben, in dem die Besiedelungsräume und die möglichen Eingriffe in die Lebensräume untersucht wurden (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom 23. Juli 2009).

Amphibien

Zur Erfassung von Amphibienwanderbewegungen wurden im März/April drei Geländebegehungen im Plangebiet und Umgebung durchgeführt. Weitere sechs Geländebegehungen erfolgten/erfolgten ab April zur Erfassung von Arten und Laichplätzen (Anzahl, Laich, Larven) und zur Prüfung erfolgreicher Jungtierabwanderung.

Aus den Erfassungen geht hervor, dass im Plangebiet und in den angrenzenden Gewässern Erdkröten, Grasfrösche, Grünfrösche und Teichmolche vorkommen. Während der Wanderungsphase der Erdkröten wurden auch im Bereich der Planfläche zahlreiche Erdkröten erfasst. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Erdkröten auf der Planfläche überwintern. Um eine Tötung dieser Erdkröten bei den Bauarbeiten (und eine damit verbundene artenschutzrechtliche Relevanz) zu vermeiden, soll eine Einwanderung von Kröten in das Plangebiet durch das Aufstellen von Krötenschutzzäunen verhindert werden.

Brutvögel

Zur Erfassung der Brutvögel sind sechs Begehungen durchgeführt worden. Festgestellt wurden bisher zehn Brutvogelarten. Es wurden keine gefährdeten Brutvogelarten ermittelt.

Alle festgestellten Brutvogelarten sind nach der Bundesartenschutzverordnung „besonders geschützte Arten“ gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 10 bb) BNatSchG.

Eine Bewertung der avifaunistischen Verhältnisse erfolgt nach dem neuen „Verfahren zur Bewertung von Vogelbrutgebieten in Niedersachsen“ (Wilms, Behm-Berkelmann & Heckenroth 1997). Dabei wird über den regionalen Gefährdungsgrad, die Brutpaarzahlen und die Artenzahl die avifaunistische Bedeutung einer Fläche anhand eines differenzierenden Punktsystems ermittelt. Die nachgewiesenen Brutvogelbestände erreichten dabei nicht die Grenzwerte zur Einstufung eines Brutgebietes von lokaler oder höherer Bedeutung.

2.2 Auswirkungen auf Erholung, Stadt- und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a Abs. 3 und 4 BauGB)

2.2.1 Grundsätze und Ziele

In Bauleitplänen sind insbesondere die Belange von Freizeit und Erholung, die Landschaft sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen (§ 1 BauGB).

2.2.2 Beschreibung und Bewertung

Das geplante Vorhaben befindet sich am westlichen Rand des Gewerbegebiets Habenhausen, das durch die naturnah gestaltete Grünanlage

„Krimpelsee“ in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden ist. Die Wohngebäude entlang der Habenhauser Landstraße schließen mit Garten- und Freibereichen direkt an die Parkanlage an. Obgleich zwischen den Gärten und der Grünanlage sichtverschattende Gehölzpflanzungen bestehen, sind Blickbeziehungen in die Parklandschaft nach Süden vorhanden. Durch die bestehenden baulichen Anlagen im Gewerbegebiet sind diese Blickbeziehungen bereits heute vorbelastet. Angesichts der noch unbebauten Gewerbeflächen im Bebauungsplan 1714 mussten die Anwohner bereits vor der hier anstehenden Planung damit rechnen, dass zusätzliche Gebäude diese Blickbeziehungen zusätzlich beeinträchtigen können.

Neben den ökologischen Funktionen hat die mit Wegen und Fleeten durchzogene Grünanlage auch eine wichtige Bedeutung für die Erholung der Bewohner aus den umliegenden Stadtquartieren sowie als Aufenthaltsbereich der Arbeiter/-innen während der Pausenzeiten. Südlich des Plangebietes liegt die Kleingartenanlage Kiebitzweide, die ebenfalls für die Naherholung wichtige Funktionen erfüllt.

Die bisher bestehenden Hallen der ZF Services GmbH waren durch Gehölzbestände von allen Seiten gut in die Umgebung eingebunden, sodass keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktionen bestand.

Die geplante Realisierung der Hallenerweiterungen bewirkt eine starke Veränderung des bisherigen Bildes der Grünanlage und führt somit zu einer erheblichen Veränderung des Landschaftsbildes. Durch den Entfall eines Teiles der raumwirksamen Gehölze im Süden und Westen des Plangebietes werden die Hallen des Betriebes zunächst wesentlich stärker in den Landschaftsraum hineinwirken. Durch die Inanspruchnahme von Flächen der Grünanlage und mit der Errichtung der neuen Hallengebäude schieben sich zusätzliche bauliche Anlagen in die Parklandschaft hinein. In Anbetracht der festgesetzten Bauhöhe von 12 m kann damit gerechnet werden, dass durch die im Grünordnungskonzept vorgesehene intensive Eingrünung der Hallen mit Bäumen und Sträuchern nach einer gewissen Entwicklungszeit eine wirksame Eingrünung und landschaftsgerechte Einbindung gewährleistet wird.

Aufgrund der teilweise schmalen, umliegenden Flächen werden jedoch Teile der neuen Hallen nicht gänzlich hinter den Gehölzen verschwinden. Insbesondere am westlich des Plangebietes liegenden Teich verbleibt ein Bereich, der nicht gänzlich durch Gehölzpflanzungen eingebunden werden kann. An dieser Stelle wird durch die Architektur der Fassaden eine gestalterische Einbindung angestrebt.

Durch die Gehölzpflanzungen zur Eingrünung der Gebäude sowie durch die vorgesehene Verlegung des Grabens wird ein Teil der Parkanlage gestalterisch verändert. Neben der punktuellen, räumlichen Einengung sind diese Veränderungen insbesondere im nordwestlichen Bereich durch den Entfall eines Teilbereichs eines Wiesenbereiches zu charakterisieren. Hierdurch wird jedoch auch gewährleistet, dass die Blickbeziehungen der Anwohner der Habenhauser Landstraße nach Süden nicht wesentlich verändert werden.

Durch das Vorhaben wird eine von der Borgwardstraße in Richtung Sielhof führende Geh- und Radwegeverbindung unterbrochen. Mit der Aufwertung des vorhandenen Weges durch die Grünanlage südlich des Baugebietes (von der Borgwardstraße erreichbar durch ein kurzes Wegestück östlich des Plangebietes) wird die überörtlich bedeutsame Wegeverbindung geschaffen; es erfolgt die Asphaltierung und Beleuchtung des Weges.

Insgesamt wird das Landschaftsbild durch eine intensive Eingrünung der geplanten Bebauung in angemessener und verträglicher Art und Weise neu gestaltet. Eine gänzliche Eingrünung der Westfassade ist allerdings aufgrund des notwendigen Erhalts des Sees nicht möglich. Daher ist in diesem Bereich von einem Verbleib kleinräumiger Beeinträchtigungen auszugehen, die nur durch die Gestaltung der Fassade gemindert werden können (textliche Festsetzung Nr. 9). Da in der öffentlichen Grünflä-

che jedoch umfangreiche Maßnahmen zur Eingrünung vorgesehen werden, kann eine weitgehende Kompensation der Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild sichergestellt werden. Die Absicherung des Grünordnungskonzeptes vom 23. Juli 2009 erfolgt im Durchführungsvertrag.

2.3 Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme (§ 1 a Abs. 2 BauGB)

2.3.1 Grundsätze und Ziele

Gemäß § 1 a Abs. BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

2.3.2 Beschreibung und Bewertung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden zum einen Flächen überplant, die im Bebauungsplan 1714 bereits als Gewerbegebiet bzw. Verkehrsfläche festgesetzt waren. Hierdurch werden bisher unbebaute Gewerbeflächen den Flächenansprüchen der ZF Services GmbH angepasst und einer baulichen Nutzung zugeführt. Positiv ist zu werten, dass neue Erschließungsmaßnahmen durch die Erweiterung nicht erforderlich werden. Auch die Nutzung einer bisher unbebauten Freifläche im bestehenden Gewerbegebiet entspricht dem Grundsatz, mit Boden sparsam umzugehen. Zum anderen werden Flächen in Anspruch genommen, die bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzt waren (6885 m²) bzw. außerhalb des Bebauungsplanes 1714 liegen (1374 m²) und als öffentliche Grünflächen (Park) genutzt wurden.

Bei dem betreffenden Boden handelt es sich um Auelehm. Das Grundwasser ist bis zu einer Tiefe von ca. 1 m unter Geländeoberkante anzutreffen. Örtlich bestehen heterogene Auffüllungen anthropogenen Ursprungs. Für das Schutzgut Boden sind durch die Bebauung des Plangebietes erhebliche und nachhaltige Auswirkungen durch den fast vollständigen Verlust prognostizierbar. Die Inanspruchnahme dieser Flächen ist angesichts mangelnder Standortalternativen für die geplante Hallenerweiterung nicht zu vermeiden.

Bodenversiegelung bedeutet, dass der Boden stark verdichtet und durch Baumaterialien abgedeckt wird. Austauschvorgänge zwischen Boden und Atmosphäre werden unterbunden.

2.4 Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

2.4.1 Grundsätze und Ziele

Der Belang des Schallschutzes ist bei der städtebaulichen Planung ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen. Gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Als Beurteilungsmaßstab hierfür gelten die zulässigen Immissionspegel der technischen Anweisung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm). Bezüglich der Wohnbebauung entlang der Habenhauser Landstraße, für die der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets gilt, sollen demnach die Mittelungspegel von 55 dB(A) in der Tageszeit und 40 dB(A) in der Nachtzeit nicht überschritten werden. Der südlich gelegenen Kleingartenanlage, für die in der Nachtzeit kein Schutzanspruch besteht, ist in der Tageszeit ein Immissionspegel von 55 dB(A) zugeordnet.

2.4.2 Beschreibung und Bewertung

Dem Vermeidungsgebot folgend, wird das Plangebiet entsprechend der hier vorgesehenen, nicht wesentlich störenden, gewerblichen Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Auch die Anordnung der neuen Gebäude schirmt insbesondere die nördlich des Plangebietes liegende Wohnbebauung entlang der Habenhauser Landstraße von den lärmintensiven Nutzungen (Be- und Entladen, Lkw-Verkehr) ab. In den

Hallen selbst entstehen aufgrund der vorgesehenen Betriebsabläufe keine maßgeblichen Geräuschemissionen.

Zur Beurteilung der verbleibenden Schallimmissionen, die durch den Gewerbebetrieb entstehen können, wurde eine schallimmissionstechnische Untersuchung durchgeführt (Ingenieurbüro Peter Gerlach, Fachtechnische Stellungnahme, Januar 2009 – mit ergänzender Stellungnahme vom 3. September 2009 –). In dem Gutachten wurde die quantitative Geräuscheinwirkung auf die Nachbarschaft auf Basis einer detaillierten Prognose gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) untersucht und mit den jeweils zulässigen Immissionen verglichen.

Ein besonderes Augenmerk wurde in der Untersuchung auf die Wohnbebauung im Norden gelegt, die dem Schutzanspruch eines „Allgemeinen Wohngebiets“ zuzuordnen ist. Die südlich gelegene Kleingartenanlage hat in der Tageszeit einen Schutzanspruch von 55 dB(A). Im Ergebnis wird festgestellt, dass die zulässigen Mittelungs- und Spitzenpegel gemäß TA Lärm an den untersuchten, am stärksten belasteten Immissionsorten – auch bei einer abschnittweisen Bebauung – deutlich unterschritten werden. Für den Immissionspunkt IP1 (Habenhauser Landstraße 107) wurden als mittlere Beurteilungspegel 39 dB(A) in der Tageszeit und 20 dB(A) in der ungünstigsten Nachstunde ermittelt. Für den Immissionspunkt IP2 (Gartenhaus der Parzelle Nr. 18) wurden als mittlere Beurteilungspegel 29,1 dB(A) in der Tageszeit und 23,9 dB(A) in der ungünstigsten Nachstunde ermittelt.

Demnach werden an den untersuchten Immissionsorten durch den planmäßigen Tages- und Nachtbetrieb rechnerisch sogar die zulässigen Immissionspegel für ein reines Wohngebiet unterschritten.

Andere maßgebliche Immissionen durch Licht, Luftschadstoffe, Gerüche, Staub, elektromagnetische Felder oder Erschütterungen gehen von dem geplanten Betrieb nicht aus.

2.5 Auswirkungen auf Boden/Altlasten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB)

2.5.1 Grundsätze und Ziele

Fachgesetzliche Bewertungskriterien geben bundeseinheitlich das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Für Bremen werden zusätzlich landesspezifische Ziele im Bremischen Gesetz zum Schutz des Bodens (BremBodSchG) vom 27. August 2002 (GBl. Nr. 43 vom 4. September 2002 S. 385) formuliert.

2.5.2 Beschreibung und Bewertung

Gemäß Bodeninformationssystem der Stadtgemeinde Bremen liegen Hinweise auf geringmächtige, sandige Auffüllungen vor.

Historischen Recherchen²⁾ zufolge befanden sich Abgrabungsflächen ehemaliger Ziegeleien im Bereich der südlichen und nordwestlichen Lagerhallenerweiterungsflächen. Gemäß dem Baugrundgutachten besteht eine Reihe von sandigen Auffüllungen mit geringen Bauschuttanteilen. Hinweise auf Verunreinigungen, die einen Konflikt mit der geplanten Nutzung darstellen, haben die Untersuchungen nicht ergeben. Vor Realisierung der Planung sind Kampfmittel zu suchen und zu beseitigen. Zur Sicherstellung, dass dies beachtet wird, erfolgt die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan.

2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB)

2.6.1 Grundsätze und Ziele

Die Belange des Schutzgutes Wasser sind in folgenden Fachgesetzen verankert. Bundesweit setzt das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut Wasser fest. Für Bremen werden zusätz-

²⁾ „Historische Recherche an Altstandorten von Ziegeleien im Bereich Bremen-Arsten und -Hemelingen“ (GfL, 09/00), und „Historische Recherche im Gebiet des Bebauungsplanes 2242 in Bremen-Obervieland“ (Umtec GbR, 05/01).

lich landesspezifische Ziele im Bremischen Wassergesetz (BrWG) in der Fassung vom 2. Juli 2002 formuliert.

2.6.2 Beschreibung und Bewertung

Grundwasser

Im Bereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwasserverunreinigungen bekannt. Gemäß dem Baugrundgutachten³⁾ wurden Grundwasserstände um 2,6 m NN (entsprechend 2,4 m unter Gelände) ermittelt. Gemäß der Baugrundkarte Bremen muss mit Höchstständen von 3,8 m NN (entsprechend 1,2 m unter Gelände) gerechnet werden. Das Grundwasser steht zum Teil gespannt unter den Auenlehmen an und fließt nach Nordwesten. Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (Expositionsklasse XA2).

Mit der Realisierung des Vorhabens muss mit einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate gerechnet werden. Gleichwohl ist mit einer wesentlichen Veränderung der Grundwasserverhältnisse nicht zu rechnen.

Oberflächenentwässerung

Durch die Bebauung des Plangebietes kommt es voraussichtlich zu einem erhöhten Abfluss von Niederschlagswasser. Da alle gewerblichen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1714 über das bestehende Kanalnetz entwässert werden können, soll das Oberflächenwasser über die Regenwasserkanalisation in der Borgwardstraße abgeleitet werden. Im Zuge der Planung zum Gewerbegebiet „Habenhausen West“ wurden hierfür entsprechende Kapazitäten vorgesehen. Von einer direkten Einleitung des Dachflächenwassers in das angrenzende Grabensystem wird abgesehen, da dies mit der Schaffung von zusätzlichem, flächenintensivem Retentionsraum in der Grünanlage verbunden wäre.

Gewässer zweiter Ordnung

Das durch das Plangebiet führende Gewässer zweiter Ordnung soll nach Westen verlegt werden. Hierfür wird parallel zu dem Bebauungsplanverfahren ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt. Die Ausformung dieses neuen Gewässers ist Teil des Grünordnungskonzeptes; die Absicherung erfolgt im Durchführungsvertrag.

Ver- und Entsorgung der zusätzlichen Hallen

Die Ver- und Entsorgung mit Wasser, Abwasser und Elektrizität wird über die in der Borgwardstraße liegenden Hauptleitungen gewährleistet. Die zusätzlichen Hallen können durch Erweiterung der jeweiligen Netze angebunden werden.

2.7 Auswirkungen auf Kulturgüter und Sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe d BauGB)

Gemäß Aussagen des Landesarchäologen kann im Plangebiet das Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen nicht ausgeschlossen werden. Damit über die tatsächliche Fundsituation Klarheit herrscht, und eventuell vorhandene Bodenfunde nicht im Zuge von Erdarbeiten unbemerkt zerstört werden, muss dem Landesarchäologen Gelegenheit eingeräumt werden, sämtliche Erdarbeiten in dem Gebiet zu beobachten und tatsächlich auftauchende Befunde zu untersuchen und zu dokumentieren. Der Planentwurf enthält einen entsprechenden Hinweis.

2.8 Auswirkungen durch Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer und effizienter Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a und f BauGB)

2.8.1 Grundsätze und Ziele

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. b BauGB sind insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Bauleitpläne sollen auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz entwickelt werden (§ 1 Abs. 5 BauGB).

³⁾ ZF-Trading GmbH, Erweiterung des Betriebsgeländes an der Borgwardstraße in Bremen-Habenhausen, Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung, Institut für Geotechnik, Bremen, 09/2008.

2.8.2 Beschreibung und Bewertung

Die Energieversorgung der geplanten Anlagen bzw. Nutzungen ist über die örtlichen Versorgungsträger sichergestellt. Ein sparsamer und effizienter Energieeinsatz ergibt sich aus den für Neubauten gültigen gesetzlichen Vorgaben sowie auch aus dem Grundinteresse, die Unterhaltungskosten möglichst gering zu halten. Um die Nutzung von Solarenergie zu ermöglichen, werden die neuen Gebäude im Hinblick auf die Statik und die Zuleitungskanäle von vorneherein so geplant, dass sich die Dachflächen für eine spätere Installation einer Photovoltaikanlage eignen. Daneben eignet sich der Standort prinzipiell für den Einbau von Erdwärmekollektoren. Gemäß dem Kartenserver des NIBIS⁴⁾ besteht eine potenzielle Standorteignung für eine Einbautiefe von 1,2 bis 1,5 m.

2.9 Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

Sonstige Umweltbelange, die u. a. in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1 a Abs. 3 und 4 BauGB genannt werden, sind von der Planung nicht betroffen.

2.10 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe i BauGB)

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen unter Punkt 2.1 bis 2.8 hinaus nicht bekannt.

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Vorhaben ist zwingend an den Standort gebunden. Aufgrund der automatisierten Betriebsabläufe ist ein direkter Anschluss an die bestehenden Lagerhallen zwingend erforderlich. Die Betriebserweiterung unter Einbeziehung des freien Gewerbegrundstücks nördlich des Weges und der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist bezüglich der potenziellen Eingriffe in die Grünanlage die verträglichste Variante. Alle übrigen Möglichkeiten der Hallenerweiterung (in Richtung Westen oder in Richtung Süden) wären mit weitaus mehr Konflikten verbunden. Bei Nichtdurchführung der Planung ist anzunehmen, dass die freie Gewerbefläche innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes 1714 durch gewerbliche Anlagen überbaut werden wird. Die umliegende Grünanlage würde dabei in ihrer jetzigen Ausprägung erhalten bleiben. Eine weitergehende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ist demnach nicht durchzuführen.

4. Verwendete Verfahren der Umweltprüfung

Besondere methodische Schwierigkeiten traten nicht auf. Grundlage der Umweltprüfung ist die Arbeitshilfe Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Freien Hansestadt Bremen nach dem BauGB 2004 und das Protokoll der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 20. Januar 2008 (Scoping).

5. Maßnahmen zur Überwachung

Spezielle Maßnahmen zur Überwachung sind nicht vorgesehen. Durch generelle Maßnahmen des Landes und der Stadtgemeinde zur Umweltüberwachung ist gewährleistet, dass unvorhergesehene Umweltauswirkungen bekannt werden.

6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll im Anschluss an den Betriebsstandort der ZF Services GmbH in der Borgwardstraße die abschnittsweise Erweiterung der bestehenden Logistikhallen ermöglicht werden. Der Geltungsbereich dieser Planung überlagert Teilbereiche des Bebauungsplanes 1714, der für das gesamte Gewerbegebiet „Habenhausen West“ aufgestellt wurde. Betroffen sind insbesondere überbaubare Grundstücksflächen im Gewerbegebiet/öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie öffentliche Grünflächen, die auch als Ausgleichsflächen dienen.

⁴⁾ KARTENSERVEN DES NIBIS (2008): Themen aus Kartenserie Geothermie. – Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG), Hannover.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Pflanzen, Tiere, Landschaft, Mensch und Kultur- und sonstige Sachgüter der Bestand bewertet und die Erheblichkeit nachhaltiger Umweltauswirkungen ermittelt.

- o Bezüglich des Schutzgutes Boden wird festgestellt, dass innerhalb des gesamten Geltungsbereichs die bisher offenen Bodenoberflächen größtenteils umgestaltet und versiegelt werden, sodass nahezu im gesamten Geltungsbereich die Funktionen des Bodens im Naturhaushalt verloren geht.
- o Bezüglich des Schutzgutes Pflanzen sind Auswirkungen des Vorhabens durch die Beeinträchtigung/Inanspruchnahme der geschützten Biotope „Seggen- und Binsensumpf“ (NS) und „Verlandungsbereich eines Stillgewässers“ (VER) sowie durch die Versiegelung weiterer Biotope (siehe hierzu den landschaftspflegerischen Fachbeitrag) gegeben.
- o Bezüglich des Schutzgutes Tiere ergeben sich folgende Auswirkungen:
 - Für die Vogelfauna ist von einer Verdrängung von Brutvögeln im Gebiet auszugehen. Es handelt sich hierbei jedoch um häufige und ungefährdete Arten.
 - Als bedeutsame Amphibienart in größerer Anzahl wurde im Plangebiet die gemäß BNatSchG streng geschützte Erdkröte nachgewiesen. Es muss angenommen werden, dass sich Winterquartiere der Erdkröten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden. Um eine Tötung überwinternder Erdkröten (Verbotstatbestand des § 42 Abs. 1 Nr. BNatSchG) zu vermeiden, ist während der Rückwanderphase die Errichtung eines Krötenschutzzaunes vorgesehen.
- o Bezüglich des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild wird festgestellt, dass mit der geplanten Realisierung der Hallenerweiterung eine starke Veränderung der umliegenden Grünanlage und erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes verbunden sind. Durch umfangreiche Gehölzpflanzungen in der Grünanlage kann der Eingriff in das Landschaftsbild weitgehend kompensiert werden.
- o Bezüglich des Schutzgutes Wasser ist die Verlegung des Grabens als Beeinträchtigung auf der Biotoptypenebene festzustellen. Durch die naturnahe Gestaltung des neuen Grabens kann der Verlust kompensiert werden.
- o Bezüglich der Schutzgüter Klima und Luft sind die Auswirkungen für den gesamten Eingriffsbereich des Vorhabens als unerheblich einzustufen.
- o Da keine unzumutbaren Lärmbelastigungen zu erwarten sind, werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Bezug auf das Wohnen als unerheblich eingestuft. Die Inanspruchnahme des Erholungsraumes wird weitestgehend durch die geplanten Pflanzmaßnahmen in der Grünanlage und der Verbesserung des vorhandenen, südlich verlaufenden Weges kompensiert.

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, werden berücksichtigt. Außerhalb des Plangebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2186 im Ortsteil Arsten sind Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt vorgesehen. Weitere Umweltbelange sind von der Planung nicht betroffen. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen unter Punkt a) bis h) hinaus nicht bekannt.

E) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

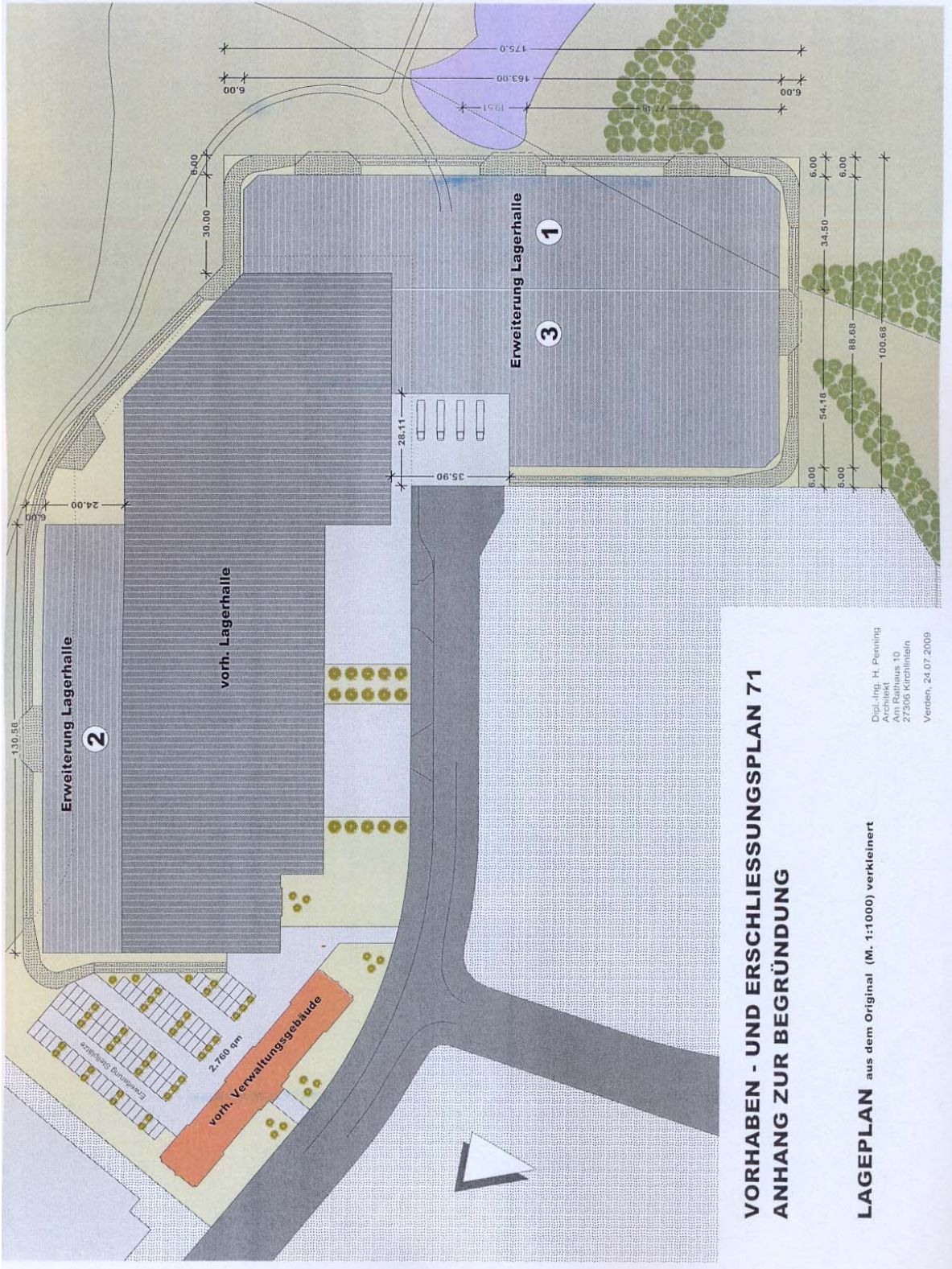
Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt aufgrund des Durchführungsver-

trages die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen. Dazu gehören insbesondere die Kosten für Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen (einschließlich Kampfmittelsuche und gegebenenfalls Räumung) sowie die durch das Projekt veranlassten Kosten für Maßnahmen im öffentlichen Raum.

2. Genderprüfung

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer betrachtet worden. Bezüglich des geplanten Gewerbegebietes wird demnach festgestellt, dass keine spezifischen Nachfragegruppen zu berücksichtigen sind. Die entsprechend dem Grünordnungskonzept vom 23. Juli 2009 veränderte Fuß- und Radwegeverbindung stellt gleichermaßen ein geeignetes Angebot für Frauen und Männer dar.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch das Vorhaben grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten sind.



**VORHABEN - UND ERSCHLIESSUNGSPLAN 71
ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG**

LAGEPLAN aus dem Original (M. 1:1000) verkleinert

Dipl.-Ing. H. Penning
Architekt
Königsplatz 10
27306 Kirchlinteln
Verden, 24.07.2009

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB 2004

Vorhaben- und Erschließungsplan 71 (vorhabenbezogener Bebauungsplan) für die Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma ZF Services GmbH in Bremen-Obervieland

(Bearbeitungsstand: 15. Januar 2010)

a) Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Vorhabenträgerin, die ZF Services GmbH, plant eine Erweiterung der Produktpalette am Standort Bremen, an dem rund 240 Beschäftigte tätig sind. Zur Standortsicherung ist eine Ausdehnung der Lagerkapazitäten von derzeit 13 155 m² auf insgesamt 26 855 m² Lagergrundfläche erforderlich. Das geltende Planungsrecht ist mit den neuen Planvorstellungen nicht vereinbar.

Grundlage der Umweltprüfung war die Arbeitshilfe „Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Freien Hansestadt Bremen nach dem BauGB 2004“ und das Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Für die Umweltverträglichkeitsprüfung wurden folgende Unterlagen herangezogen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich sind und die Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht nach § 2 a BauGB darstellen:

- fachtechnische Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vom 16. Januar 2009 (Gerlach, Bremen) mit ergänzender Stellungnahme vom 3. September 2009,
- landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom 2. September 2009 (Dipl.-Biologe D. Gerjets, Friedeburg (Brutvogelerfassung, Amphibienerfassung, Biotoptypenkartierung, Landschaftsbildbeurteilung, Eingriffsbilanzierung vom Juni 2009 (Dipl.-Biologe D. Gerjets, Friedeburg; in Zusammenarbeit mit Dipl.-Biologe F. Sinning),
- Grünordnungskonzept vom 23. Juli 2009, (Schwarz + Winkenbach, Delmenhorst, in Zusammenarbeit mit Dipl.-Biologe D. Gerjets, Friedeburg),
- Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung vom 3. September 2008 (Institut für Geotechnik, Bremen).

Besondere methodische Schwierigkeiten traten bei der Umweltprüfung nicht auf. Technische Verfahren sind nicht zur Anwendung gekommen.

In dem Umweltbericht wurden folgende Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet:

— Natur und Landschaft

Für die Vogelfauna ist von einer Verdrängung von Brutvögeln im Gebiet auszugehen. Es handelt sich hierbei jedoch um häufige und ungefährdete Arten.

Als bedeutsame Amphibienart in größerer Anzahl wurde die gemäß BNatSchG streng geschützte Erdkröte nachgewiesen. Es wird angenommen, dass sich Winterquartiere der Erdkröten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden. Um eine Tötung überwinternder Erdkröten zu vermeiden, ist während der Rückwanderphase die Errichtung eines Krötenschutzzaunes vorgesehen.

Bezüglich des Schutzgutes Boden wird festgestellt, dass innerhalb des gesamten Geltungsbereichs die bisher offenen Bodenoberflächen größtenteils umgestaltet und versiegelt werden, sodass nahezu im gesamten Geltungsbereich die Funktionen des Bodens im Naturhaushalt verloren geht.

Bezüglich des Schutzgutes Pflanzen sind Auswirkungen des Vorhabens durch die Beeinträchtigung/Inanspruchnahme der geschützten Biotope „Seggen- und Binsensumpf“ (NS) und „Verlandungsbereich eines Stillgewässers“ (VER) sowie durch die Versiegelung weiterer Biotope gegeben.

Mit der geplanten Realisierung der Hallenerweiterung sind eine starke Veränderung der umliegenden Grünanlage und erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes verbunden. Durch umfangreiche Gehölzpflanzungen in der Grünanlage kann der Eingriff in das Landschaftsbild weitestgehend kompensiert werden.

Die Verlegung des Grabens ist als Beeinträchtigung auf der Biotoptypenebene festzustellen. Durch die naturnahe Gestaltung des neuen Grabens kann der Verlust kompensiert werden.

Bezüglich der Schutzgüter Klima und Luft sind die Auswirkungen für den gesamten Eingriffsbereich des Vorhabens als unerheblich einzustufen.

— Flächeninanspruchnahme

Es werden Flächen überplant, die gemäß geltendem Planungsrecht bereits als Gewerbegebiet bzw. Verkehrsfläche festgesetzt waren. Durch die geplante bauliche Ausnutzung des Grundstücks wird sparsam mit Grund und Boden umgegangen.

— Lärm

Da keine unzumutbaren Lärmbelastigungen zu erwarten sind, werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Bezug auf das Wohnen als unerheblich eingestuft. Die Inanspruchnahme des Erholungsraumes wird weitestgehend durch die geplanten Pflanzmaßnahmen in der Grünanlage und der Verbesserung des vorhandenen, südlich verlaufenden Weges kompensiert.

— Boden/Altlasten

Gemäß Bodeninformationssystem der Stadtgemeinde Bremen liegen Hinweise auf geringmächtige, sandige Auffüllungen vor.

Hinweise auf Verunreinigungen, die einen Konflikt mit der geplanten Nutzung darstellen, ergaben sich nicht.

Vor Realisierung der Planung sind Kampfmittel zu suchen und zu beseitigen.

— Wasser

Es sind keine Grundwasserverunreinigungen bekannt.

Mit der Realisierung des Vorhabens muss mit einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate gerechnet werden. Gleichwohl ist mit einer wesentlichen Veränderung der Grundwasserverhältnisse nicht zu rechnen.

Es kommt voraussichtlich zu einem erhöhten Abfluss von Niederschlagswasser. Das Oberflächenwasser wird über die Regenwasserkanalisation in der Borgwardstraße abgeleitet werden. Entsprechende Kapazitäten sind vorgesehen.

Das durch das Plangebiet führende Gewässer zweiter Ordnung soll nach Westen verlegt werden. Hierfür wird parallel zu dem Bebauungsplanverfahren ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt. Die Ausformung dieses neuen Gewässers ist Teil des Grünordnungskonzeptes; die Absicherung erfolgt im Durchführungsvertrag.

Die Ver- und Entsorgung der zusätzlichen Hallen wird über die in der Borgwardstraße liegenden Hauptleitungen gewährleistet. Die zusätzlichen Hallen können durch Erweiterung der jeweiligen Netze angebunden werden.

— Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet kann das Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen nicht ausgeschlossen werden. Im Zuge von Erdarbeiten sind tatsächlich auftauchende Befunde zu untersuchen und zu dokumentieren. Der Planentwurf enthält einen entsprechenden Hinweis.

— Nutzung erneuerbarer Energien/sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Um die Nutzung von Solarenergie zu ermöglichen, werden die neuen Gebäude im Hinblick auf die Statik und die Zuleitungskanäle von vornherein

so geplant, dass sich die Dachflächen für eine spätere Installation einer Photovoltaikanlage eignen. Daneben eignet sich der Standort prinzipiell für den Einbau von Erdwärmekollektoren.

— Sonstige Umweltbelange

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

Außerhalb des Plangebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2186 im Ortsteil Arsten sind Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt vorgesehen.

b) Alternativenprüfung

Das Vorhaben ist zwingend an den Standort gebunden. Aufgrund der automatisierten Betriebsabläufe ist ein direkter Anschluss an die bestehenden Lagerhallen zwingend erforderlich. Die Nutzung des freien Gewerbegrundstücks nördlich des Wegs ist bezüglich der potenziellen Eingriffe in die Grünanlage die verträglichste Variante. Alle übrigen Möglichkeiten der Hallenerweiterung (in Richtung Westen oder in Richtung Süden) wären mit weitaus mehr Konflikten verbunden. Bei Nichtdurchführung der Planung ist anzunehmen, dass die freie Gewerbefläche innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes 1714 durch gewerbliche Anlagen überbaut werden wird. Die umliegende Grünanlage würde dabei in ihrer jetzigen Ausprägung erhalten bleiben. Eine weitergehende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ist demnach nicht durchzuführen.

c) Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen des Verfahrens zum Vorhaben- und Erschließungsplan 71 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB am 15. Januar 2009 durchgeführt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung hat in einer öffentlichen Einwohnerversammlung im Ortsamt Obervielnd am 27. Januar 2009 stattgefunden.

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 30. September bis 30. Oktober 2009) durchgeführt worden. Im Zuge der Behördenbeteiligung hat der Beirat Obervielnd dem Vorhaben mehrheitlich zugestimmt.

Aufgrund von Stellungnahmen anlässlich der Behördenbeteiligung haben sich Planänderungen ergeben, die jedoch die Grundzüge der Planung nicht berührt haben. Mit Beschluss der Deputation für Bau und Verkehr ist von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfes abgesehen worden.

Die Planänderungen sind in dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes 71 (Bearbeitungsstand: 15. Januar 2010) ausgewiesen.


Anlässlich der vorgenannten öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen, die zu keinen Planänderungen geführt haben.

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE) Vorhaben- und Erschließungsplan 71

(Vorhabenbezogener Bebauungsplan)
für die Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma
ZF Services GmbH in Bremen Obervieland

Beachtungsstand: 15.01.2010

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 Gewerbegebiet (* s. textliche Festsetzung Nr. 2)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschossflächenzahl

OK Oberkante der baulichen Anlagen in Meter
(gemessen wird von der angrenzenden
Erschließungsstraße)


BAUWEISE / BAUGRENZE

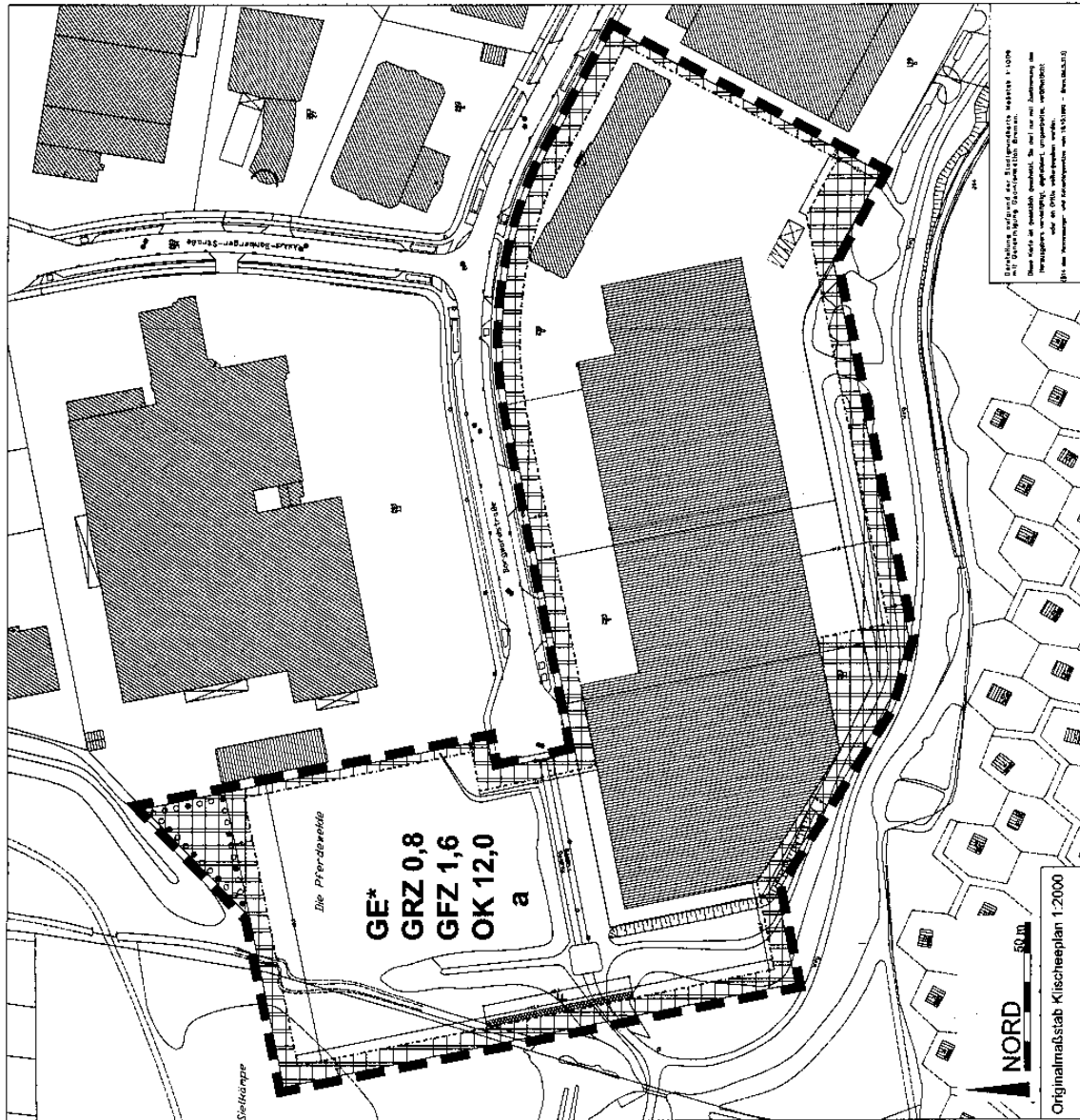
 abweichende Bauweise

 Baugrenze

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN
UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR
PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND
LANDSCHAFT

 Fläche mit Bindung für die Erhaltung und zum
Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und
sonstigen Begrünungen

 Bereich mit Pflanzbindungen für die Fassadenbegrünung
(textliche Festsetzung Nr. 10)



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