

Mitteilung des Senats vom 29. Juli 2014

Bebauungsplan 2443 für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland beiderseits der Ludwig-Soennecken-Straße, Johann-Neudörffer-Straße, Ludwig-Sütterlin-Straße und Kaspar-Faber-Straße, nordöstlich Achterdiek

(Bearbeitungsstand: 16. Juni 2014)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2443 (Bearbeitungsstand: 16. Juni 2014) vorgelegt.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat hierzu am 3. Juli 2014 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Diesem Bericht ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen datengeschützten Stellungnahmen einschließlich der hierzu abgegebenen Stellungnahmen der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie enthalten sind. *)

Der Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

Der Senat schließt sich dem Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie einschließlich Anlage zum Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2443 für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland beiderseits der Ludwig-Soennecken-Straße, Johann-Neudörffer-Straße, Ludwig-Sütterlin-Straße und Kaspar-Faber-Straße, nordöstlich Achterdiek (Bearbeitungsstand: 16. Juni 2014) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.**

Bericht der städtischen Deputation für Umwelt Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie

Bebauungsplan 2443 für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland beiderseits der Ludwig-Soennecken-Straße, Johann-Neudörffer-Straße, Ludwig-Sütterlin-Straße und Kaspar-Faber-Straße, nordöstlich Achterdiek

(Bearbeitungsstand: 16. Juni 2014)

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie legt den Bebauungsplan 2443 (Bearbeitungsstand: 16. Juni 2014) und die Begründung zum Bebauungsplan 2443 vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat in ihrer Sitzung am 31. Oktober 2013 beschlossen, den Bebauungsplan 2443 gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 4. November 2013 öffentlich bekanntgemacht worden.

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

Bei dem Bebauungsplan 2443 handelt es sich um einen Plan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB für ein „beschleunigtes Verfahren“ liegen vor.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sind in diesem Bebauungsplanverfahren bewertet und berücksichtigt worden.

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

Zum Bebauungsplanentwurf 2443 sind die Bürgerinnen und Bürger am 23. April 2013 in einer öffentlichen Beiratssitzung vom Ortsamt Oberneuland über die Planungsziele unterrichtet worden. Änderungen in den Planungszielen haben sich aufgrund der Beteiligung der Öffentlichkeit nicht ergeben.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 2443 ist am 17. Juni 2013 die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

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

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich des Beirates Oberneuland sind für den Bebauungsplan 2443 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB).

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 31. Oktober 2013 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2443 mit Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf mit Begründung hat vom 18. November 2013 bis 18. Dezember 2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Oberneuland 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 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung

5.1 Anlässlich der öffentlichen Auslegung hat das Ortsamt Oberneuland mit Schreiben vom 27. November 2013 Folgendes mitgeteilt:

Nach Auffassung des Beirats Oberneuland wurden die bei der Vorstellung des ersten Planentwurfs vorgelegten Entwürfe nicht eingehalten. Weiterhin wurden die dort vom Beirat vorgetragenen Vorschläge nicht einbezogen.

1. Anpassung an die Bebauung in Oberneuland

Der geplante Bereich befindet sich direkt neben einem Neubaugebiet, dem sogenannten Seerosenpark. Eine Bebauung mit bis zu 17,5 m hohen Gebäuden passt sich überhaupt nicht der Bebauung des Nachbarbereiches an. Die Wohnbebauung soll dem Charakter von Oberneuland entsprechen und nicht eine Verlängerung der Vahrer Wohnblöcke darstellen. Daher ist eine GRZ von 0,6 absolut unangemessen. Eine wie im Planentwurf vorgesehene verdichtete Bebauung lehnt der Beirat ab. Der Beirat fordert durch eine Gestaltungssatzung eine vielfältige und für Oberneuland angemessene Bebauung sicherzustellen und den Beirat bereits frühzeitig während der Planung zu beteiligen.

In allen Bereichen ist eine zweigeschossige und allenfalls in Teilen eine dreigeschossige Bebauung vorzusehen. Außerdem sind angemessene Freiflächen vorzusehen. Der Beirat sieht keinen Grund, Gebäudelängen

von mehr als 50 m zuzulassen (Ziffer 6 der textlichen Festsetzungen) und wird einen solchen Plan ablehnen.

Die geförderten Wohnungen sollen sich architektonisch nicht von den restlichen 75 % unterscheiden.

2. Infrastrukturmaßnahmen

Im vorliegenden Bauplan fehlen dringend notwendige grundlegende Planungen einer sozialen Infrastruktur, die für die Lebensqualität der Menschen vor Ort im Büropark Oberneuland und umzu entscheidend sind. Somit sind die folgenden Maßnahmen frühzeitig festzuschreiben:

- a) Nahversorgungskonzept für den Büropark Oberneuland mit einer Supermarktfläche von ca. 800 m² und kleineren Fachgeschäften, die bis zu 200 m² groß sein könnten.
- b) Schaffung eines „Mehrgenerationenplatzes“ als geselliger Treffpunkt und gesellschaftlicher Mittelpunkt des neuen Wohngebietes und des gesamten Nedderlandes. Dieser Platz ist als eine Art „Marktplatz“ direkt an der Nahversorgung zu planen.
- c) Räumlichkeiten (ein eigenes Gebäude mit einem größeren Außenbereich für einen Kindergarten mit Gruppen für Drei- bis Sechsjährige sowie einer bedarfsgerechten U3-Betreuung).
- d) Kinderspielplatz, der allen Kindern und Jugendlichen im Büropark gerecht wird.

3. Zuwegung/ÖPNV-Anbindung

Der Beirat fordert, das Baugebiet auch über die Kasper-Faber-Straße an den Achterdiek anzubinden und dann die Kasper-Faber-Straße sowie die Louis-Leitz-Straße und den Achterdiek als Einbahnstraße vorzusehen, wobei eine Straße für den Verkehr in Richtung Achterdiek und die andere Straße für den Verkehr in Richtung Büropark zu öffnen ist. Dies wird zu einer Verteilung der Verkehrsbelastung und zu einer Verminderung der Belastung der Anwohner führen. Das ist wegen der ohnehin hohen Lärmbelastung durch die Autobahn unbedingt erforderlich.

Der Achterdiek ist im Bereich der Kasper-Faber-Straße und der Ehmckstraße angemessen auszubauen und deshalb in den Planbereich einzubeziehen.

Das neue Wohngebiet muss an den ÖPNV angebunden werden. Der Verkehrsentwicklungsplan ist entsprechend zu erweitern, sodass sichergestellt ist, dass das gesamte Nedderland mit dem Büropark über den öffentlichen Nahverkehr

- a) direkt an die Innenstadt und
- b) an die Oberneulander Zentren „Mühlenfeldstraße“ und „Oberneulander Karree“

angebunden ist.

Die Planungen für den ÖPNV haben umgehend zu beginnen. Die Anbindung muss in den Verkehrsentwicklungsplan festgeschrieben werden und hat mit dem Bezug der ersten Wohnungen zu erfolgen.

4. Lärmschutz

Der Beirat Oberneuland fordert, dass in die Bauplanung auch Lärmschutzmaßnahmen zur A 27 in Form einer ausreichenden Lärmschutzwand aufgenommen wird. Dies betrifft insbesondere auch die Autobahnauffahrt zu A 27.

5. Ausschluss weiterer Bebauung

Der Beirat kann sich eine Bebauung nur vorstellen, wenn eine weitere Bebauung des Gebiets in Richtung Rockwinkeler Landstraße ausgeschlossen ist. Dies ist durch eine querstehende Bebauung am Ende der Kasper-Faber-Straße und der Louis-Leitz-Straße zu gewährleisten.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Zu 1. Anpassung an die Bebauung in Oberneuland

Der Bebauungsplan beinhaltet eine Obergrenze baulicher Anlagen von maximal 17,50 m über NN. Sofern man das natürliche Gelände im Bereich des Wohn-/Büroparks mit rund 3,20 m über NN berücksichtigt, können Gebäude mit einer Höhe von maximal 14,30 m errichtet werden.

Die Überarbeitung des städtebaulichen Entwurfs sieht nunmehr insbesondere im Bereich südlich des Seerosenparks eine zweigeschossige Reihenhausbebauung mit ausgebautem Dachgeschoss bzw. Staffelgeschoss vor, sodass hier die maximale Gebäudehöhe auf 9,80 m reduziert wird und der Charakter des nördlich angrenzenden Siedlungsbereichs aufgenommen wird.

Aufgrund der gegebenenfalls erforderlichen Realteilung ist aber dennoch eine GRZ von 0,6 erforderlich, die aber, bezogen auf den gesamten Siedlungsbereich, entsprechend dem städtebaulichen Konzept unterschritten wird.

Ziel ist ein vielfältig gestaltetes Quartier. Eine Satzung bietet sich nicht an, da es kaum vorhandene Gebäudestruktur gibt an die angeknüpft werden könnte. Bei der weiteren Entwicklung des städtebaulichen Konzepts wird die Gebäudegestaltung Gegenstand von Gesprächen mit den Investoren sein.

Entsprechend dem überarbeiteten städtebaulichen Entwurf ist überwiegend eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Nur im Eingangsbereich der Ludwig-Soennecken-Straße und im zentralen Bereich ist aufgrund des geplanten Geschosswohnungsbaus auch eine dreigeschossige Bebauung mit ausgebauten Dachgeschoss bzw. Staffelgeschoss gewollt und soll entsprechend planungsrechtlich festgesetzt werden. Die Reihenhauszeilen weisen mit einer Ausnahme keine Gebäudelängen von mehr als 50 m auf, sodass mit dieser einen Ausnahme auf die entsprechende Festsetzung verzichtet werden kann.

Die Investoren beabsichtigen, in größerem Umfang Mietreihenhäuser als geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Diese Mietreihenhäuser sind in den Reihenhauszeilen integriert und sollen über das gesamte Gebiet verteilt werden, sodass diese Reihenhäuser sich nicht von den anderen Reihenhäusern unterscheiden. Zurzeit ist noch offen, ob auch im Geschosswohnungsbau geförderte Wohnungen realisiert werden.

Zu 2. Infrastrukturmaßnahmen

a) Nahversorgungskonzept für den Büropark Oberneuland

Der Realisierung eines Supermarkts und kleiner Fachgeschäfte kann sich die Deputation anschließen. Kleinere Geschäfte mit einer Verkaufsfläche von maximal 200 m² waren bereits im Entwurf des Bebauungsplans vorgesehen. Durch eine Änderung der textlichen Festsetzung soll die Realisierung eines Supermarkts mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 600 m² ermöglicht werden. Eine solche Entwicklung steht im Einklang mit dem Zentrenkonzept und gleichzeitig nicht im Widerspruch zu der Entwicklung auf dem ehemaligen Sportplatzgelände an der Mühlenfeldstraße.

b) Nahversorgungskonzept für den Büropark Oberneuland

Der städtebauliche Entwurf und die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sehen einen zentralen Bereich um den Kreisverkehrsplatz vor. Hierdurch sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den gewünschten „Marktplatz“ geschaffen.

c) Kindergarten

Durch die geplante Festsetzung eines gegliederten Mischgebiets kann überall eine Kinderbetreuungseinrichtung realisiert werden. Eine Fixierung im Bebauungsplan ist daher nicht sinnvoll.

d) Kinderspielplatz

Ein öffentlicher Spielplatz ist im Achterdiekpark vorhanden und ist nicht Aufgabe der Investorengruppe. Für die im Rahmen von Bauvorhaben erforderlichen hausnahen Spielflächen sind die Investoren gemäß Ortsgesetz verantwortlich.

Zu 3. Zuwegung/ÖPNV-Anbindung

Die zukünftige Verkehrsbelastung ist nicht unverhältnismäßig und wird wesentlich der weiteren Verkehrsbelastung des Achterdieks entsprechen. Aus diesem Grund besteht kein Anlass, die Verkehrsführung zu ändern, welche auch die Inanspruchnahme weiterer privater Grundstücksflächen zur Folge hätte, die nicht zur Verfügung stehen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind durch den bereits bestehenden Bebauungsplan und durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan gegeben. Den Ausbau der Straßen übernimmt die Wirtschaftsförderungsgesellschaft unter finanzieller Beteiligung der Investorengruppe und wird sich hierzu in dem Kaufvertrag verpflichten.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Führung einer Buslinie durch den Wohn-/Büropark bzw. auch die Möglichkeit, eine Buslinie im Wohn-/Büropark enden zu lassen. Die Entscheidung, ob eine solche Buslinie tatsächlich eingerichtet wird, liegt bei der BSAG. Im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplans ist eine Buslinienführung durch den Wohn-/Büropark untersucht worden.

Zu 4. Lärmschutz

Für einen wesentlichen Teil ist eine Lärmschutzwand vorhanden. Im Bebauungsplan sind die Flächen für Wohnungsbau vorgeschlagen, für die die Lärmschutzwand ausreichend ist. Eine Verlängerung der Lärmschutzwand würde sich im Wesentlichen auf die Gewerbeflächen auswirken.

Zu 5. Ausschluss weiterer Bebauung

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnbebauung des bestehenden Büroparks geschaffen. Eine Veränderung der verkehrlichen Erschließung ist dabei nicht vorgesehen, sodass die perspektivische Möglichkeit für eine Anbindung eines zweiten Bauabschnitts bestehen bleibt. Die sich zurzeit im Verfahren befindende Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sieht nordöstlich des Bebauungsplans 2443 einen Prüfbereich für Wohnungsbau vor. Hiermit ist noch keine Entscheidung für einen zweiten Bauabschnitt des Wohn-/Büroparks getroffen worden. Vielmehr wird in den nächsten Jahren eine solche Entwicklung und deren Notwendigkeit intensiv zu diskutieren sein. Ein Ausschluss durch eine querstehende Bebauung kommt nicht in Betracht.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, den Plan dahingehend zu ändern, dass in Teilen die zulässigen Gebäudehöhen reduziert werden und die offene Bauweise festgesetzt wird, die Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines größeren Einzelhandels geschaffen werden und im Übrigen den Plan unverändert zu lassen.

- 5.2 Weitere Behörden haben Hinweise vorgebracht, die zu Planänderungen und zu Änderungen in der Begründung geführt haben. Hierzu wird auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichts verwiesen.

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

6. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese Stellungnahme sowie die dazu abgegebenen Empfehlungen der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie ist in der Anlage zum Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie aufgeführt.

Hierauf wird verwiesen.

7. Ergänzungen des Planentwurfs und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung sind der Bebauungsplanentwurf und die Begründung überarbeitet und angepasst worden.

7.1 Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfs

Durch Hinweise im Rahmen der Behördenbeteiligung bzw. infolge der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ist der Planentwurf insbesondere wie folgt geändert bzw. ergänzt worden:

- Die Bauflächen im Plangebiet werden als Mischgebiet (MI) 1, 2, 3 und 4 neu gegliedert;
Dadurch sind die textlichen Festsetzungen Nr. 3, 4 und 15 entsprechend geändert worden:
 - Die textliche Festsetzung Nr. 3 regelt, dass nur solche Betriebe und Anlagen zulässig sind, die das Wohnen nicht stören. Das Grundstück der Tierklink wird nun als MI 4 aus dieser Regelung ausgenommen.
 - Die textliche Festsetzung Nr. 4 wurde um folgende Differenzierung erweitert: Im Mischgebiet MI 3 sind Läden und Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis zu 600 m² Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig.
 - Die textliche Festsetzung Nr. 15 (alt 14) wurde entsprechend reaktionell angepasst.
- Die neue textliche Festsetzung Nr. 10 legt fest, dass die tragenden Konstruktionen der Dachflächen so auszubilden sind, dass die Einrichtung von Solarenergieanlagen möglich ist. Die nachfolgenden Nummerierungen der textlichen Festsetzungen wurde entsprechend angepasst.
- Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 15.4 zu Regelungen im Freibereich ist entfallen.
- Das Anbauverbot an Bundesfernstraßen wird nachrichtlich übernommen. Die Bauverbotszone wird im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt, es liegt aber nur ein sehr geringer Teil des Plangebiets innerhalb der Bauverbotszone. Bauflächen sind hiervon nicht berührt.
- Änderung Bauweise
In Teilflächen entlang der Ludwig-Soennecken-Straße und der Johann-Neudörffer-Straße ist die Bauweise von der abweichenden auf die offene Bauweise geändert. In diesen Bereichen ist die maximale Länge von Hausgruppen nun auf 50 m beschränkt.
- Änderung der maximalen Gebäudehöhen
In Teilflächen entlang der Ludwig-Soennecken-Straße und der Johann-Neudörffer-Straße ist die maximale Gebäudehöhe von 17,50 m über NN auf 13 m über NN reduziert worden.
- Änderung Grünfläche in Straßenverkehrsfläche/Änderung Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg in Straßenverkehrsfläche

Die vorgenannten Planänderungen sind in dem Entwurf des Bebauungsplans 2443 (Bearbeitungsstand: 16. Juni 2014) enthalten.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, den vorgenannten Planänderungen bzw. Ergänzungen zuzustimmen.

7.2 Änderungen bzw. Ergänzungen der Begründung

Aufgrund der vorgenannten Planänderungen bzw. -ergänzungen und weiterer Hinweise im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde die Begründung entsprechend überarbeitet.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, der geänderten bzw. ergänzten Begründung (Bearbeitungsstand: 16. Juni 2014) zuzustimmen.

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

Da aufgrund der erfolgten Planänderungen bzw. -ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann gemäß § 4a 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 vorgenannten Änderungen/Ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragene Hinweise. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben; daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a BauGB abgesehen.

Die Planänderungen wurden mit den davon berührten Behörden, der Investorengemeinschaft sowie der betroffenen Öffentlichkeit einvernehmlich abgestimmt. Auf eine Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planänderungen nicht betroffen ist.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird hierzu unter II. Beschlussvorschläge um eine entsprechende Beschlussfassung gebeten.

B) Stellungnahme des Beirats

Dem Ortsamt Oberneuland wurde diese 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 städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2443 für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland beiderseits der Ludwig-Soennecken-Straße, Johann-Neudörffer-Straße, Ludwig-Sütterlin-Straße und Kaspar-Faber-Straße, nordöstlich Achterdiek (Bearbeitungsstand: 16. Juni 2014) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Dr. Joachim Lohse
(Vorsitzender)

Jürgen Pohlmann
(Sprecher)

Begründung zum Bebauungsplan 2443 für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland beiderseits der Ludwig-Soennecken-Straße, Johann-Neudörffer-Straße, Ludwig-Sütterlin-Straße und Kaspar-Faber-Straße, nordöstlich Achterdiek

(Bearbeitungsstand: 16. Juni 2014)

A. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Oberneuland und hat eine Größe von ca. 10 ha. Das Plangebiet ist Teil des insgesamt 15 ha großen Büroparks Oberneuland, ein Ende der Neunzigerjahre neu erschlossenes Gewerbegebiet am nordöstlichen Stadtrand von Bremen direkt an der A 27.

Im Nordwesten liegt das neue Wohngebiet „Seerosenpark“ an der Lisa-Keßler-Straße, nordöstlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden begrenzt die Franz-Schütte-Allee den Büropark Oberneuland.

B. Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Der Büropark ist Ende der Neunzigerjahre entwickelt worden. Die Erschließung ist weitgehend hergestellt, bis auf Teilbereiche, in denen noch die

Herstellung der Nebenanlagen erfolgen muss. Der Großteil der Flächen ist unbebaut. Im Plangebiet befinden sich vier von sieben bebauten Grundstücken. Die restlichen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2443 (ca. 5,2 ha Nettobauland) liegen brach; sie befinden sich überwiegend im Eigentum der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Bremen.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan 2149 vom 14. April 1999 setzt für die Bauflächen Gewerbegebiet mit einer abweichenden Bauweise und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 fest.

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für den Planbereich gewerbliche Bauflächen dar.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Der Büroпарк Oberneuland war konzipiert als hochwertiges Dienstleistungszentrum und wurde für eine Baustruktur aus freistehenden Büro villen erschlossen. Die Vermarktung der Flächen gestaltet sich seit Beginn der Projektierung auch aufgrund der überwiegend monostrukturellen Nutzungsausrichtung als ausgesprochen schwierig. Um eine sinnvolle Nutzung der bereits erschlossenen Flächen zu erreichen, ist eine Neuausrichtung des Standorts beabsichtigt.

Nutzungsmischung

Von besonderer Bedeutung für die Attraktivität und Vitalität des Standorts ist die Realisierung einer urbanen und vielfältigen Nutzungsmischung. Die Nutzungstrennung von Wohnen und Arbeiten an diesem Standort entspricht nicht mehr den städtebaulichen Konzepten von heute. Unternehmen und Unternehmensstandorte werden zunehmend über ein attraktives Arbeitsumfeld definiert. Aus diesem Grund ist eine Wohnnutzung ein zentraler und wichtiger Baustein für die Neuausrichtung des Standorts Büro park Oberneuland.

Der Stadtteil Oberneuland liegt weiterhin im Fokus der Nachfrage nach Wohnraum und bietet gute Voraussetzungen zur Etablierung von vielfältigen Wohnungsbautypologien für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, auch für Projekte, die mithilfe der vom Bremer Senat 2012 beschlossenen Wohnungsbauförderung umgesetzt werden.

Mischformen aus Arbeiten und Wohnen, z. B. kundenfrequentierte Dienstleistungen/Büronutzungen in Kombination mit Wohnnutzungen in den Obergeschossen sollen ermöglicht werden und die Verzahnung mit den weiterhin rein gewerblich genutzten Teilen des Büro parks herstellen. Aufgrund der Nähe zur Autobahn ist eine Zonierung entsprechend der Lärmbelastung erforderlich. Im Norden des Plangebiets wird die Wohnnutzung überwiegen, im Nahbereich der Autobahnauffahrt ist ausschließlich eine gewerbliche Nutzung zulässig. Die vorhandene Erschließung wird unverändert genutzt und in Teilbereichen durch private Erschließungen ergänzt.

Baustruktur

In einem neuen städtebaulichen Konzept¹⁾ wurden verschiedene Bautypologien für eine kompaktere räumliche Struktur entwickelt. Entlang der Straßen soll eine mehrgeschossige Bebauung und in hinteren Grundstücks teilen auch gereihete Stadthäuser die vorhandene Struktur aus Büro villen ergänzen.

Zur Realisierung der Planung ist die Änderung des Planungsrechts durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich. Der Plan wird nach § 13a BauGB aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von etwa 10 ha, wovon rund 5,2 ha als Mischgebiet festgesetzt werden sollen. Die festgesetzte zulässige Grundfläche von 0,6 ergibt somit eine zulässige

¹⁾ Städtebauliche Studie für den Büro- und Wohnpark Oberneuland, Kellner Schleich Wunderling, Hannover, März 2013.

Grundfläche von ca. 31 000 m². Nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB wird bei einer Grundfläche von 20 000 m² bis weniger als 70 000 m² eine Vorprüfung des Einzelfalls verlangt. Diese Prüfung hat auf der Grundlage der Anlage 2 zum BauGB zu erfolgen. Mögliche Auswirkungen durch den Bebauungsplan 2443 sind im Umweltbericht (siehe Punkt D.) aufgeführt. Da durch den Bebauungsplan 2443 der rechtskräftige Bebauungsplan 2149 insbesondere nur hinsichtlich seiner Art der Nutzung (Gewerbegebiet in gegliedertes Mischgebiet) geändert wird, werden keine Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt, die bisher noch nicht zu bebauen waren. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind keine in der Anlage 2 zum BauGB beschriebenen Merkmale betroffen. Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, da mögliche Eingriffe bereits auf Grundlage des Bebauungsplans 2149 zulässig waren, darüber hinausgehende Eingriffe erfolgen nicht.

Die Ausweisung von Mischgebiet (MI) weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplans (Gewerbeflächen) ab. Durch diese Abweichung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 soll daher gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

C. Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

a) Mischgebiet

Die Bauflächen im Plangebiet werden als Mischgebiet festgesetzt. Es soll eine verträgliche Mischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, entwickelt werden. Die Nähe zur Autobahn lässt in Teilbereichen keine Wohnnutzung zu. Es ist daher vorgesehen, die Bauflächen im Plangebiet im Rahmen der Mischgebietsfestsetzung zu gliedern.

Während im mit MI 1 gekennzeichneten Teil des Mischgebiets eine Mischung von Wohnen und Gewerbe planungsrechtlich zulässig wird, wird das Wohnen im mit MI 2, MI 3 und MI 4 gekennzeichneten Teil des Mischgebiets (textliche Festsetzung Nr. 15) ausgeschlossen. In Teilbereichen des mit MI 1 gekennzeichneten Teil des Mischgebiets ist davon aufzugehen, dass überwiegend bzw. nur Wohnungsbau realisiert wird (z. B. Bereich Johann-Neudörffer-Straße). Bezogen auf das gesamte gegliederte Mischgebiet (MI 1 bis 4) ist aber auch bei einer reinen Wohnnutzung in Teilbereichen des MI 1 eine gemischte Nutzung im Sinne der Baunutzungsverordnung vorhanden.

Die Nutzungsmischung bildet die Voraussetzung für die vitale Entwicklung des Quartiers. Wohnen und Arbeiten können so miteinander verknüpft werden. Das Plangebiet stellt dabei das Bindeglied zwischen der rein gewerblichen Nutzung im Süden (Bebauungsplan 2149) und der reinen Wohnnutzung im Norden („Seerosenpark“) dar.

Für den ehemaligen Büropark eröffnen sich durch die Möglichkeit, hier im Rahmen einer Mischgebietsfestsetzung auch Wohnnutzungen zuzulassen, neue Chancen: Nur durch eine Nutzungsmischung aus Gewerbe, Büro- und Dienstleistungen, kulturellen und gastronomischen Angeboten, kleinflächigen Einzelhandelsläden und Wohnnutzungen wird ein vitales Stadtquartier entstehen. Ein Geflecht unterschiedlicher, sich ergänzender Nutzungen trägt zum beabsichtigten urbanen Charakter des Plangebiets bei.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Mischgebiet nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 2). Gartenbaubetriebe stehen aufgrund ihrer flächenintensiven Betriebsformen der beabsichtigten verdichteten Baustruktur entgegen. Tankstellen ziehen weitere Verkehre und damit Immissionen an, die zu Konflikten mit Wohnnutzungen im Mischgebiet führen könnten. Trotz des Ausschlusses dieser Nutzungen kann der Charakter des Baugebiets mit einer quantitativ und qualitativ gleich-

rangigen und gleichwertigen Durchmischung von Wohnnutzungen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, gewahrt werden.

b) Regelungen zu Vergnügungsstätten

Im Plangebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 2). Der Betrieb von Vergnügungsstätten kann zu Konflikten mit den übrigen wünschenswerten Nutzungen führen. Gerade Vergnügungsstätten, wie z. B. Nachbars, Striptease-Lokale, Spielhallen und Wettbüros, würden eine Niveauabsenkung der Wohn- und Arbeitsbedingungen im Plangebiet erzeugen. Die mit dem Betrieb von Vergnügungsstätten erfahrungsgemäß einhergehenden Störfaktoren führen zur Abwertung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums und lösen negative Ausstrahlungseffekte auf die Umgebung aus

c) Differenzierte Regelung zum Einzelhandel

Die Bauflächen im Mischgebiet sollen für Wohn- und Büronutzungen vorgehalten werden, Einzelhandelsbetriebe sind daher nicht allgemein zulässig. Allerdings sind im Mischgebiet MI 1, MI 2 und MI 4 Läden mit einer Verkaufsfläche bis zu 200 m² ausnahmsweise zulässig. Im Mischgebiet MI 3 sind Läden und Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche bis zu 600 m² ausnahmsweise zulässig (textliche Festsetzung Nr. 4). Mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt, zentrale Versorgungsbereiche insbesondere im Stadtteil, in angrenzenden Stadtteilen sowie in der Innenstadt zu schützen und zu entwickeln.

Ohne die textliche Festsetzung Nr. 4 wären Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 1 200 m² Geschossfläche zulässig. Dies könnten z. B. Lebensmittel- aber auch Drogerie- und Textileinzelhandelsbetriebe sein. Derartige Geschäfte im Plangebiet könnten negative Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Oberneuland (Mühlenfeldstraße) haben, das nach dem Zentrenkonzept durch einen weiteren Ausbau gestärkt werden soll. Außerdem geht es um den Schutz des Stadtteilzentrums Vahr (Berliner Freiheit) in ca. 2 km Entfernung.

Die Einzelhandelsfestsetzung im Plangebiet orientiert sich am „Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen“²⁾, das die Stadtbürgerschaft im November 2009 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen hat. Als Leitbild wird die polyzentrale Struktur Bremens vorgegeben. So ist die Entwicklung des Einzelhandels auf die Bremer Innenstadt, die Stadtteilzentren, die Nahversorgungszentren und außerhalb der Zentren auf die Sonderstandorte zu konzentrieren. Mit der Regelung der kleinteiligen Betriebstypen im Plangebiet wird dieses Zentrenkonzept unterstützt.

Die Begrenzung der Ausnahme auf 200 m² Verkaufsfläche bestimmt Betriebstypen, die sich über die begrenzte Verkaufsfläche definieren. Somit sind nur bestimmte Arten von Einzelhandelsbetrieben zulässig. Hierbei handelt es sich entweder um Läden, die der Nahversorgung der unmittelbaren Umgebung dienen, sogenannte Nachbarschaftsläden, oder um kleinflächige Fachläden mit sonstigen Warensortimenten. Diese Einzelhandelsläden können somit neben dem nahversorgungsrelevanten Spektrum weitgefächerte Sortimente unterschiedlicher Waren anbieten. So können im Plangebiet auch Läden mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden. Kennzeichnend ist der kleinflächige Einzelhandelsbesatz mit einer breiten Mischung unterschiedlicher Sortimente. Im Einzelhandel stellt die 200 m² Verkaufsflächenschwelle eine Trennlinie zwischen den Betriebstypen „Einzelhandels-Laden“ und „Einzelhandels-Fachmarkt“ dar. Aufgrund dieser Betriebstypenfestsetzung kann eine die zentralen Bereiche belebende, kleinteilige Einzelhandelsstruktur entwickelt werden. Die hier zulässigen Betriebstypen orientieren sich an Fachläden mit Warensortimenten wie z. B. Bekleidung, Geschenkartikel, Schmuck, Nahrungs- und Genussmittel usw.

²⁾ Kommunales Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen, Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa sowie der Senator für Wirtschaft und Häfen (Hrsg.), Bremen, Oktober 2009.

Zur Nahversorgung

Das Plangebiet liegt ca. 2 km entfernt vom Nahversorgungszentrum Mühlenfeldstraße. In den nächsten fünf Jahren wird hier Wohnraum für bis zu 400 Bewohner geschaffen. Eine mögliche zweite Ausbaustufe bis ca. 2025 für zusätzlich rd. 600 Bewohner wird erwogen, politische Beschlüsse sind noch nicht gefasst.

Zur Frage der quartiersnahen Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln ist auf Grundlage des Zentren- und Nahversorgungskonzepts (Seite 188) in einer Plausibilitätskontrolle die angemessene Größe eines Nahversorgers außerhalb der Zentren in Solitär-lage überschlägig zu bestimmen. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass seit Jahren erhebliche Anstrengungen unternommen werden, das Nahversorgungszentrum Mühlenfeldstraße auszubauen und damit zukunftsfähig zu stabilisieren und zu stärken. Dazu läuft seit den letzten Jahren ein intensiv begleiteter Beteiligungsprozess im Rahmen einer Entwicklungskonzeption für Oberneuland. Von daher ist es wichtig und nachvollziehbar, dass ein Nahversorgungsangebot im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2443 sich im Sinne des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes auf das unmittelbare Umfeld (Nahversorgung) beschränkt und nicht etwa die Entwicklungspotenziale, die zum Ausbau des Nahversorgungszentrums (Kaufkraft) benötigt werden, abzieht und damit die Stärkung des Nahversorgungszentrums erschwert oder unmöglich macht.

Am Solitärstandort wird ein Nachbarschaftsladen bzw. ein kleiner Supermarkt angestrebt, denn ein Lebensmitteldiscounter (mit betriebs-typisch höherer Flächenproduktivität und erfahrungsgemäß größerem faktischem Einzugsbereich) würde vom Betriebstyp her in der Nähe des Nahversorgungszentrums diesem eine Standortkonkurrenz liefern bzw. das entsprechende Entwicklungspotenzial des Zentrums gegen die erklärte Intention des beschlossenen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes beschneiden.

Fußläufiger Nahbereich (600-m-Radius)

Im fußläufigen Nahbereich werden nach Fertigstellung des ersten Bauabschnitts höchstens 1 250 Einwohner wohnen mit einer sortimentsbezogenen Kaufkraft von rd. 2,5 Mio. €/a. Geht man erfahrungsgemäß davon aus, dass die Kunden im allgemeinen ihre Nahrungs- und Genussmittel in mindestens drei Geschäften einkaufen und nicht ausschließlich in einem einzigen Laden, so entfallen auf den Ansiedlungsbetrieb rd. 0,9 Mio. €/a Kaufkraft beim Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (35-%-Kriterium des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes).

Für das Plangebiet entspricht dies bei einer Flächenproduktivität von 4 400 €/m² p. a. ungefähr einer Verkaufsflächengröße für Nahrungs- und Genussmittel von 200 m².

Im Rahmen einer Erweiterung des Plangebiets in Richtung Nordosten würde sich aufgrund der zusätzlichen Kaufkraft von weiteren rd. 600 Einwohnern die Fläche bei einem Supermarkt auf ca. 300 m² Verkaufsfläche erhöhen.

Weiterer Einzugsbereich

Die im Weiteren benachbarte Wohnbevölkerung im Dreieck zwischen Bahntrasse und Bundesautobahn (Nedderland) ist im fußläufigen Nahbereich mit Nahversorgungsangeboten nicht gut versorgt. Da das Gebiet durch die unüberwindlichen Barrieren (Autobahn und Eisenbahn) keine Alternativen zur fußläufigen Erreichbarkeit hat, ist vorstellbar, dass für die fußläufige Versorgung eine geringere Distanzempfindlichkeit akzeptiert wird, bevor für den Einkauf ein Kraftfahrzeug eingesetzt wird. Wenn – unabhängig von persönlichen Vorlieben und Verhaltensweisen der individuellen Mobilität – außerhalb der zumutbaren Fußläufigkeit der Einsatz eines Kraftfahrzeugs vom Grundsatz her wahrscheinlich ist, sollte kalkulatorisch die Nachfrage vorrangig auf die

vergleichsweise besser ausgestatteten zentralen Versorgungsbereiche orientiert werden als auf Solitärstandorte für die fußläufige Nahversorgung. Die aufgrund der barrierebedingten Sondersituation hier vorgenommene Ausweitung des Nahbereichs bezieht sich auf den Bereich Richtung Achterdiek/Nedderland.

In dem an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiet zwischen Autobahn und Eisenbahn wohnen im 700-m-Radius um den Vorhabenstandort herum rd. 1 800 Einwohner. Dem entspricht nach dem 35-%-Kriterium der Ansiedlungsregel für Solitärstandorte ein zugrunde zu legender sortimentsbezogener Kaufkraftanteil von 1,25 Mio. €/p. a. Dies entspricht ungefähr einer Verkaufsflächengröße für Nahrungs- und Genussmittel von knapp 300 m².

In Verbindung mit der Ausbaustufe nach Nordosten bis 2025 würde sich aufgrund der zusätzlichen Kaufkraft der weiteren rd. 600 Einwohner die Einwohnerzahl auf rd. 2 400 und die Fläche bei einem Supermarkt auf knapp 400 m² Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel erhöhen.

Fazit

Da gerade bei einem kleineren Nahversorger davon auszugehen ist, dass neben Nahrungs- und Genussmitteln auch weitere Sortimente angeboten werden wie Reinigungs- und Körperpflegemittel, Zeitschriften, Kleintiernahrung usw. ist es sachgerecht, planerisch durch eine Ausnahmeregelung in der textlichen Festsetzung zu ermöglichen, einen bis zu 600 m² großen Nahversorger anzusiedeln bei einer Beschränkung von Nahrungs- und Genussmitteln auf 400 m² Verkaufsfläche.

Diese differenzierte Regelung zur Nutzungsart im Mischgebiet rechtfertigt sich aufgrund der besonderen Lage und bietet die Voraussetzung zur Entwicklung eines Stadtviertels mit einer vitalen Erdgeschosszone. Die geplante bauliche Dichte des Mischgebiets bildet den Rahmen, um für Läden genügend einzelhandelsrelevante Kaufkraft zu aktivieren sowie den im Gebiet und in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen wohn- und arbeitsortnah Waren in Läden anzubieten, die z. B. dem kurzfristigen täglichen Bedarf dienen (z. B. Lebensmittel und Getränke). Dabei liegt die Verkaufsfläche mit bis zu 200 m² bzw. 600 m² deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit.

d) Regelungen zum Immissionsschutz

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird das Mischgebiet hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gegliedert. So sind in den mit MI 1 bis MI 3 gekennzeichneten Teilen des Mischgebiets nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht stören (textliche Festsetzung Nr. 3). Zudem ist in den mit MI 2, MI 3 und MI 4 bezeichneten Teilen des Mischgebiets aufgrund der Verkehrslärmimmissionen und eines im MI 4 ansässigen Betriebs (Tierklinik) eine Wohnnutzung nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 15). Davon ausgenommen sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Diese Festsetzung trägt auch zur Vermeidung von Konflikten mit dem nächtlichen Betrieb der Tierklinik bei, von dem Störungen ausgehen können. Ansonsten ist bei Einhaltung geeigneter baulicher Schallschutzmaßnahmen im mit MI 1 gekennzeichneten Teil des Mischgebiets eine Wohnnutzung zulässig.

Vor dem Hintergrund der oben dargestellten städtebaulichen Zielsetzungen ist die Zulassung von Wohnnutzungen im Rahmen von Mischgebietsausweisungen auch angesichts der prognostizierten Lärmimmissionen in Teilen des Mischgebiets (MI 1) vertretbar. Den Belangen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet, des Umweltschutzes und der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie der

Entwicklung des Ortsteils wird damit ebenso Rechnung getragen wie auch der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in den vorhandenen Betrieben.

Einzelheiten zur Bewältigung der Lärmimmissionskonflikte sind unter Punkt D) Umweltbericht dargestellt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhenfestlegung der Gebäude bestimmt.

Im Sinne einer nachhaltigen und effektiven Ausnutzung der Grundstücke wird eine hohe bauliche Dichte angestrebt. Entsprechend den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Gebäudehöhen und Geschossigkeit

Für die im Plangebiet ausgewiesenen Baugrundstücke wird eine Bebauung mit zweigeschossigen Reihenhäusern und drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern angestrebt. Im Bebauungsplan werden hierzu Obergrenzen für Gebäudehöhen festgesetzt.

Die Regelung der Gebäudehöhen geht bei der baulichen Umsetzung von folgenden Geschosshöhen aus: Erdgeschoss 4 m, Obergeschosse 3,5 m und Attika 1 m. Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf Normalnull (NN). Die durchschnittliche Geländehöhe befindet sich bei ca. 3,20 m über NN. Bei der Ermittlung der realen Gebäudehöhen sind also jeweils 3,20 m abzuziehen.

Eine Unter- bzw. Überschreitung der festgesetzten Mindest- bzw. Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen durch Gebäude und Gebäudeteile kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn dies im Hinblick auf die stadt-räumliche Wirkung untergeordnet ist (textliche Festsetzung Nr. 5). Damit wird im Einzelfall genügend Spielraum für bedarfsgerechte Lösungen eröffnet. Insbesondere beim Bau von Tiefgaragen kann es wegen der hohen Grundwasserstände erforderlich sein, diese teilweise über der Geländeoberfläche zu errichten.

3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

Im Plangebiet werden die offene und die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind. Darüber hinaus kann hier eine Grenzbebauung gestattet werden, ohne dass von dem Nachbargrundstück her angebaut werden muss. Mit dieser Regelung soll genügend Spielraum für eine hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücke eröffnet werden (textliche Festsetzung Nr. 6).

Die möglichen überbaubaren Flächen und maximale Anbaugrenzen an die Flote werden mit Baugrenzen definiert, mit Ausnahme des im Zentrum des Plangebiets liegenden Kreisverkehrs. Hier soll der Kern des Gebiets durch einheitliche Gebäudefluchten räumlich definiert werden. Dies soll durch die Festsetzung von Baulinien erreicht werden. In Teilen des Plangebiets östlich der Ludwig-Soennecken-Straße und Johann-Neudörffer-Straße soll die Tiefe möglicher Grundstücke durch zwei Bauzonen besser genutzt werden. Im städtebaulichen Entwurf wurde dazu eine Typologie aus Einzel- oder Doppelhäusern im Bereich an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und im rückwärtigen Bereich zum Fleet mit Reihenhäusern entwickelt. Die Erschließung der Reihenhäuser erfolgt über eine private Erschließungsstraße zwischen den im Bebauungsplan dargestellten zwei Baufeldern.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7 ist ein Zurücktreten von Gebäuden und Gebäudeteilen von der Baulinie als Ausnahme zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht unter anderem bei Tiefgarageneinfahrten die Freihaltung der notwendigen Sichtdreiecke im Erdgeschoss, bietet aber auch für individuelle Lösungen den notwendigen gestalterischen Spielraum.

4. Verkehr

Erschließungssystem

Die Erschließung des Büroparks erfolgt bisher über die zentral gelegene Louis-Leitz-Straße und daran angeschlossene Stichstraßen. Die Louis-Leitz-Straße ist über die Franz-Schütte-Allee an das Stadtstraßennetz und an die südlich gelegene Autobahn 27, Anschlussstelle Bremen-Vahr, angebunden.

Die Anbindung an die angrenzenden Quartiere (Horn-Lehe, Nedderland und das neue Wohngebiet Seerosenpark) erfolgt mit dem heute noch bestehenden Einrichtungsverkehr nur aus der Richtung Achterdiek kommend (Anschluss an die Ludwig-Soennecken-Straße). Die Gegenrichtung ist gesperrt.

Die Verbindung zwischen dem Achterdiek und der Ludwig-Soennecken-Straße soll zukünftig in beide Richtungen für den Verkehr freigegeben werden. Mit dem Anschluss des Büroparks an die Straße Achterdiek im Beidrichtungsverkehr wird das Wohngebiet Nedderland über den Straßenzug Ludwig-Soennecken-Straße/Louis-Leitz-Straße an die Franz-Schütte-Allee und die BAB 27 angebunden. Der Straßenzug wird wegen der Verbindungsfunktion mit Durchgangsverkehr belastet.

Für die Öffnung des Achterdieks ist ein Ausbau bis zur Ehmckstraße erforderlich. Die Fahrbahn ist aktuell für Begegnungsverkehr zu schmal, Nebenanlagen sind nicht vorhanden³⁾. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist auch eine mögliche Anbindung des Achterdieks an die Kasper-Faber-Straße geprüft worden. Aufgrund der deutlich höheren Ausbaurkosten, Ausgleichserfordernissen und der zusätzlichen Inanspruchnahme von privater Grundstücksfläche ist die Ausbauvariante nicht weiterverfolgt worden.

Der Büropark hat keinen unmittelbaren Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr. Eine Anbindung mit einer Buslinie ist derzeit nicht absehbar, bleibt aber ein mittelfristiges Planungsziel (Prüfung im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplans Bremen 2025). Das Ausmaß der öffentlichen Straßenverkehrsflächen lässt einen öffentlichen Busverkehr sowie die nachträgliche Unterbringung von Bushaltestellen zu. Eine Wendemöglichkeit ist im zentralen Kreisverkehr gegeben. Die Straße Achterdiek ist bei einem Ausbau entsprechend zu dimensionieren.

Die nächstgelegenen Anschlüsse an den ÖPNV bestehen über die Buslinie 31 von der Haltestelle Im Achterkamp (Stadtländer Straße), ca. 500 m, sowie zur Endhaltestelle der Linien 24 und 29 in der Paul-Singer-Straße (Neue-Vahr-Nord) über eine Fußgängerbrücke über die A 27, ca. 850 m. Die nächste Straßenbahnhaltestelle ist ca. 1,2 km entfernt (Linie 1 – Dietrich-Bonhoeffer-Straße).

Öffentliche und private Stellplätze

Besondere Aufmerksamkeit gilt auch dem ruhenden Verkehr.

Im Mischgebiet soll der Großteil der privaten Stellplätze in Tiefgaragen oder im Erdgeschoss von Gebäuden integrierten Garagen untergebracht werden. Im Plangebiet wird daher größtenteils auf die detaillierte Ausweisung von Flächen für Stellplätze verzichtet.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Kraftfahrzeugstellplätze nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 8). Diese Regelung soll gewährleisten, dass insbesondere die Vorzonen an öffentlichen Straßen nicht mit Kraftfahrzeugen beparkt werden und der Straßenraum seine gestalterische Qualität erhält. Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind straßenbegleitend öffentliche Stellplätze vorhanden.

5. Gestalterische Festsetzungen

Für die Ausgestaltung der Neubauten bedarf es einiger klarer Regeln zu den Vorzonen und den Einfriedungen der Grundstücke sowie zum Umgang mit Werbeanlagen, um ein einheitliches Stadtbild herzustellen.

³⁾ Verkehrskonzept Schorf/Achterdiek – SHP Ingenieure, Hannover 2011.

Der Bebauungsplan setzt im Einzelnen Folgendes fest:

a) Werbung: Die individuelle Außenwerbung der Betriebe beeinflusst auch immer das Erscheinungsbild des gesamten Gebiets. Daher sind bestimmte Mindestregeln für Werbeanlagen notwendig. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur als untergeordnetes Element ausgeführt werden. Oberhalb der Gebäudetraufen sind Werbeanlagen unzulässig. Freistehende Werbeanlagen müssen sich der Bebauung deutlich unterordnen und dürfen nur ausnahmsweise auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Der restriktive Umgang mit Werbeanlagen begründet sich durch die besonderen städtebaulichen und architektonischen Anforderungen, die an das Plangebiet gestellt werden. Werbeanlagen von Firmen, die keinen Standort im Plangebiet haben, schwächen den eigentlichen Sinn und Zweck von Werbeanlagen für die dort ansässigen Firmen.

b) Einfriedigung: Dem Ziel, einen attraktiven, gestalterisch anspruchsvollen Straßenraum zu entwickeln, dient auch die textliche Festsetzung Nr. 11.

Im Mischgebiet sind Einfriedigungen der Baugrundstücke nur in Form von Mauern, Hecken oder Stabgitterzäunen zulässig. Damit soll einem diffusen Raumbild entgegengewirkt werden, das ansonsten durch eine Vielzahl von unterschiedlichen Einfriedungsmaterialien entsteht. Einfriedigungen sind nur auf der Baugrenze bzw. -linie zulässig, um die Entstehung eines Straßenbilds zu vermeiden, das durch räumliche Abriegelungen und Ausgrenzungen die gestalterische Qualität des öffentlichen Raums mindert.

c) Vorzonen: Die vorgesehene kompakte Siedlungsstruktur lässt nur eine kleine Grundstücksfläche vor den Gebäuden zu. Der überwiegende Teil der Vorgärten wird für Zufahrten und Zuwegungen benötigt. Die Vorzonen vor den Gebäuden sind Straßenbild prägend, gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8 sind Nebenanlagen, Garagen und Kraftfahrzeugstellplätze nicht zulässig.

6. Öffentliche Grünflächen

Der Büropark ist umgeben von großzügigen Freiräumen und zwischen den einzelnen Baufeldern verlaufender Fleete. Die teilweise historischen Fleete stellen die Entsorgung des Niederschlagswassers und einen Schutz vor Starkregenereignissen sicher. Die Uferbereiche und Unterhaltungswege bieten zudem eine hohe Aufenthaltsqualität.

7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz vor Immissionen werden im Plangebiet passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt (textliche Festsetzungen Nr. 16.1 bis 16.3).

Weitere Erläuterungen zu den Immissionsschutzmaßnahmen sind unter D. Umweltbericht dargestellt.

D. Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 2149 wurden die Umweltbereiche mit den entsprechenden Wirkungsfeldern auf voraussichtliche Beeinträchtigungen im Hinblick auf die damalige Planung untersucht. Die dort getroffenen Aussagen und festgestellten Ergebnisse gelten auch weiterhin für das vorliegende Plangebiet. Zusätzliche Auswirkungen sind durch die Festsetzung von Mischgebieten mit Wohnnutzung in einem von Verkehrslärm belasteten Gebiet zu erwarten. Durch die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen wird jedoch sichergestellt, dass ein gesundheitsverträgliches Wohnen möglich ist. Der Bebauungsplan hat daher gemäß § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 keine erheblichen Umweltauswirkungen. Gleichwohl werden die umweltrelevanten Belange im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB im Folgenden unter Punkt D. 1. dargelegt.

Für die Umweltprüfung wurden folgende Unterlagen herangezogen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich sind und die Grundlage für die Be-

schreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht nach § 2a Baugesetzbuch (BauGB) darstellen:

— Schalltechnisches Gutachten, Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, September 2013.

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Inhalt und Ziele des Bebauungsplans sind in den Teilen A. bis C. der Begründung dargestellt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Umweltbereiche mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans berührt sind.

2. Ziele des Umweltschutzes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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. Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz.

a) Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a, b, f und § 1a Abs. 3 und 4 BauGB)

Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts

Derzeitiger Umweltzustand

Die Flächen des Plangebiets sind größtenteils unbebaut. Sie sind durch halbruderale Gras- und Staudenfluren, einzelne Sträucher und Schotterböden geprägt. Oberflächengewässer im Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufen von Nordosten in Richtung Südwesten.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies ist hier der Fall, da die Flächen auf der Grundlage des Bebauungsplans 2149 (Gewerbegebiet) vollständig überbaubar sind. Eine bauleitplanerische Nutzungsänderung, welche eine zusätzliche Versiegelung und zusätzliche, andere oder weitergehende Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, erfolgt nicht.

Besondere Funktionen der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sind von der Planung nicht betroffen.

Umweltbezogene Festsetzungen

- Die Fleete und ihre Uferbereiche sind als öffentliche Grünflächen festgesetzt und dadurch dauerhaft gesichert. Sie bieten Pflanzen und Tieren zusätzliche Lebensräume.
- In dem Bereich zum Anpflanzen von Bäumen entlang der Louis-Leitz-Straße sind im Zuge der Erschließung einheimische Laubbäume in einem Abstand von 7,50 m und mit einer Mindesthöhe von 2,50 m gepflanzt worden. Diese Bäume sind dauerhaft zu erhalten (textliche Festsetzung Nr. 14.1).
- Auf den Grundstücken ist insgesamt mindestens je angefangene 500 m² neu versiegelter Fläche ein mindestens 250 cm hoher Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Versickerungsfähige Beläge und begrünte Dächer werden bei der Ermittlung der neu versiegelten Fläche nicht mitgerechnet (textliche Festsetzung Nr. 14.2)

— Die Erschließungsstraßen sind als Alleen auszubilden (textliche Festsetzung Nr. 14.3).

Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt. Auch die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 38 ff Bundesnaturschutzgesetz werden dem Planvollzug nicht entgegenstehen.

Auswirkungen auf Erholung, Stadt- und Landschaftsbild

Die Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Das Stadtbild ist heute durch bereits in den letzten Jahren entstandene Neubauten, Brach- und Grünflächen geprägt. Hier soll sich ein räumlich verdichtetes Stadtquartier entwickeln, das trotz einer hohen Bebauungsdichte über ausgleichende Erholungsflächen und Freiräume verfügt. In Teilbereichen entstehen private Hausgärten.

Die Planung sichert bzw. ermöglicht umfangreiche Baumaßnahmen, welche die Qualität des Stadtbildes verbessern. Nachteilige Umweltauswirkungen auf Erholung, Stadt- und Landschaftsbild werden durch das Vorhaben daher nicht ausgelöst.

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

Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Es findet kein zusätzlicher Flächenverbrauch statt, da es sich bei der Planung um Nutzungen auf brachliegenden Flächen handelt. Durch die Nutzungsänderung von Gewerbegebiet zu einer Mischnutzung entstehen Freiräume und zusammenhängende Hausgärten. Damit kommt es in Teilbereichen zu einer dauerhaften Entsiegelung.

c) Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c, e und g BauGB)

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 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Bei der Beurteilung der schalltechnischen Situation sind für die städtebauliche Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Entscheidungshilfe.

Bei Mischgebieten soll von folgenden Orientierungswerten in der Bauleitplanung ausgegangen werden:

	Tagsüber (6 bis 22 Uhr)	Nachts*) (22 bis 6 Uhr)
Mischgebiete	60 dB(A)	50/45 dB(A)

*) Der zweite Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm.

Im Rahmen der Bauleitplanung können auch die Immissionsgrenzwerte der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) betrachtet werden. Diese Immissionsgrenzwerte gelten jedoch nur beim Bau bzw. bei wesentlicher Änderung von Straßen für angrenzende Baugebiete:

	Tagsüber	Nachts
Mischgebiete	64 dB(A)	54 dB(A)

Diese technischen Regelwerke geben Außenpegel an, bei denen Innenwerte von 30 dB(A) eingehalten werden können, um einen ruhigen Schlaf sicherzustellen. In Schlaf- und Kinderzimmern darf in der Nacht ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten werden. Mit diesem Schutzziel werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt.

Beurteilung der Lärmimmissionen durch Verkehr

Die Lärmbelastung wurde für das Straßennetz innerhalb und außerhalb des Plangebiets sowie für das Schienennetz der Deutschen Bahn AG berechnet.

Das Plangebiet ist durch eine 4,50 m hohe Lärmschutzwand (aktiver Schallschutz) entlang der Autobahn und in Teilen der Autobahnananschlussstelle geschützt. Im Bereich der Anschlussstelle Vahr befindet sich auch ein Bereich ohne Lärmschutzwand. Eine Ergänzung/Weiterführung der Lärmschutzwand in diesen Bereichen der Anschlussstelle Vahr wurde in einem schalltechnischen Gutachten zu Beginn der Untersuchungen zu einer Wohnnutzung im Büropark betrachtet. Im Ergebnis hätte die Verlängerung der Lärmschutzwand für eine Wohnbebauung im Wohn-/Büropark keinen zusätzlichen messbaren Lärmschutz ergeben. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde diese Option daher nicht weiter berücksichtigt.

Durch den Durchgangsverkehr entlang der Ludwig-Soennecken-Straße und Louis-Leitz-Straße kommt es in den hier direkt angrenzenden Baufeldern zu den höchsten Überschreitungen. Der Straßenverkehr führt daher mit Beurteilungspegeln von am Tag etwa 66 dB(A) am südlichen Rand des Gebiets und entlang der oben beschriebenen Straßen zu einer Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV für Mischgebiete um etwa 2 dB(A). Die Ausbildung lärmgeschützter hausnaher Freibereiche ist daher in diesen Baufeldern problematisch. Durch entsprechende Gebäudestellung ist es allerdings möglich, die Orientierungswerte nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag einzuhalten. Eine Reduzierung der Regelgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h wurde untersucht und würde zu einer weiteren Verbesserung insbesondere im Nahbereich der Straße führen. Geschwindigkeitsbegrenzungen sind jedoch nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

Nachts wurden bis zu 60 dB(A) ermittelt, damit stellt sich die nächtliche Situation hier ebenfalls schwierig dar. In den nördlichen Bereichen ist die Situation mit Beurteilungspegeln von zumeist weniger als 52 dB(A) relativ unkritisch.

In der folgenden Tabelle sind die prognostizierten Über- und Unterschreitungen gegenüber den Orientierungswerten der DIN 18005 von 60 dB (A) für Mischgebiete am Tag und von 50 dB(A) in der Nacht dargestellt:

Mischgebiet DIN 18005	Höchster Prognose- wert tags	Abweichung tags 60 dB(A)	Höchster Prognose- wert nachts	Abweichung nachts 50 dB(A)
MI 1	66 dB(A)	6 dB(A)	56 dB(A)	6 dB(A)
MI 2	67 dB(A)	7 dB(A)	57 dB(A)	7 dB(A)

In der folgenden Tabelle sind die prognostizierten Über- und Unterschreitungen gegenüber den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) am Tag und von 54 dB(A) in der Nacht dargestellt:

Mischgebiet 16. BImSchV	Höchster Prognose- wert tags	Abweichung tags 64 dB(A)	Höchster Prognose- wert nachts	Abweichung nachts 54 dB(A)
MI 1	66 dB(A)	2 dB(A)	56 dB(A)	
MI 2	67 dB(A)	3 dB(A)	57 dB(A)	

Schlussfolgerungen

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die Flächen im Plangebiet unterschiedlich stark Immissionsbelastungen ausgesetzt sind. Um bei der Realisierung der Planung Konflikte zu vermeiden, erfolgt eine Gliederung des Mischgebiets.

In dem mit MI 2, MI 3 und MI 4 gekennzeichneten Teil des Mischgebiets liegen die Überschreitungen nicht wesentlich über den Werten im sonstigen Mischgebiet, jedoch liegen die Überschreitungen in den Freibereichen am Tag in diesem Teil des Mischgebiets über den Orientierungswerten. Eine Gliederung des Baugebiets ist daher erforderlich. Folgende Festsetzungen regeln die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen:

In dem mit MI 2, MI 3 und MI 4 gekennzeichneten Teilen des Mischgebiets ist infolge von Verkehrslärm am Tag mit Außenpegeln von bis zu 67 dB(A) zu rechnen. Wohnungen sind daher in diesem Teil des Mischgebiets nicht zulässig.

Davon ausgenommen sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (textliche Festsetzung Nr. 15).

Bei Gebäuden, die im Mischgebiet MI 1 errichtet werden, ist aus Gründen des Schallschutzes zu gewährleisten:

- dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen tagsüber der Mittelungspegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird (textliche Festsetzung Nr. 16.1),
- dass bei Außenpegeln ≥ 45 und ≤ 50 dB(A) durch bauliche Ausbildung (z. B. Gebäudestellung, Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien) in Schlaf- und Aufenthaltsräumen ein Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird (textliche Festsetzung Nr. 16.2),
- dass bei Außenpegeln ≥ 50 dB(A) und ≤ 60 dB(A) nachts in Schlaf- und Kinderzimmern durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen) der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird (textliche Festsetzung Nr. 16.3).

Eine Beeinträchtigung des Schlafs wird durch den festgesetzten passiven Schallschutz ausgeschlossen. Vertretbare Wohnverhältnisse sind gewährleistet, auch wenn in den Teilen des Mischgebiets die Orientierungswerte der DIN 18005 einschließlich der dort zulässigen Spitzenpegel nachts nicht eingehalten werden können.

d) Auswirkungen durch Altlasten und anfallende Abfälle (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf den Boden, der sachgerechte Umgang mit Abfällen und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen.

Die maßgeblichen Ziele und Bewertungsgrundlagen sind:

- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV),

- Bremisches Gesetz zum Schutz des Bodens (BremBodSchG),
- die Prüf- und Maßnahmenschwellenwerte der LAWA (Länderarbeitsgemeinschaft Wasser), sowie
- die Zuordnungsklassen der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall).

Das Plangebiet wurde früher ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Hinweise auf frühere Nutzungen des Gebiets, die geeignet sind, Verunreinigungen des Untergrunds hervorzurufen, liegen nicht vor.

Der Planbereich wurde 1998 im Hinblick auf Kampfmittel kontrolliert. Eventuell vorhandene Kampfmittel wurden beseitigt.

- e) Auswirkungen auf Grundwasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) und Auswirkungen durch anfallendes Abwasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf das Wasser sowie der sachgerechte Umgang mit Abwässern zu berücksichtigen. Die Belange des Schutzgutes Wasser sind insbesondere in folgenden Fachgesetzen verankert: Bundesweit setzt das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut Wasser fest. Für Bremen werden zusätzlich landesspezifische Ziele im Bremischen Wassergesetz (BrWG) in der Fassung vom 12. April 2011 formuliert.

Die 10 bis 15 m mächtigen kiesigen Wesersande bilden den oberen Grundwasserleiter. Grundwassersohle sind die mehr als 10 m mächtigen bindigen Abschnitte der Lauenburger Schichten.

Das Grundwasser im Untersuchungsgebiet steht 0,5 bis 1,1 m unter Flur an. In Zeiten sehr hohen Grundwasserstands beträgt der Grundwasserflurabstand weniger als 0,5 m. Das Grundwasser fließt mit sehr geringem Gefälle sehr langsam nach Westen in Richtung Autobahn. Die Grundwasserneubildungsrate ist mit weniger als 100 mm pro Jahr gering.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als schwach betonangreifend einzustufen.

Negative Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel sind aufgrund der geringen Bedeutung des Gebiets für die Grundwasserneubildung nicht zu erwarten.

- f) Auswirkungen auf Oberflächengewässer und den Hochwasserschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a und g BauGB)

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 zusätzlich landesspezifische Ziele im Bremischen Wassergesetz (BremWG) in der Fassung vom 12. April 2011 formuliert.

Das Plangebiet wird von Gräben durchzogen. Ständig wasserführend ist das Achterkampsfleet im Nordosten. In nordwestlicher Fließrichtung ist es der Hauptvorfluter in diesem Raum. Das Wasser wird zeitweilig zur Bewässerung des Rhododendronparks genutzt. Im Sommer wird zu diesem Zweck zusätzlich Wasser aus dem Achterdieksee in das Achterkampsfleet geleitet. Der Wasserstand im Achterkampsfleet schwankt zwischen 1,70 m (mittleres Hochwasser) und 1,20 m (mittleres Niedrigwasser). Der mittlere Wasserstand liegt bei 1,40 m.

Die vorhandenen Straßen im Plangebiet sind mit Schmutz- und Niederschlagswasserkanälen ausgestattet. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen von Gebäuden wird gemäß textlicher Festsetzung Nr. 13 dem übergeordneten Gewässernetz zugeführt.

Negative Auswirkungen auf die vorhandenen Oberflächengewässer sind nicht zu erwarten.

g) Auswirkungen auf das Klima

Klimaschützende Wirkungen können u. a. durch eine die Kohlendioxidemission senkende Stadtentwicklung erzielt werden sowie durch die Vorgabe von Regelungen zur Energieeinsparung bei der Errichtung von Gebäuden.

Die Flächen im Plangebiet lagen jahrelang brach. Mit der Umstrukturierung dieses Stadtquartiers wird einerseits die Flächeninanspruchnahme in den Außenbereichen der Stadt vermieden und andererseits die Innenentwicklung der Stadt gefördert.

Die geplante Nutzungsmischung dient der Kleinteiligkeit und Nutzungsvielfalt, die unter dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ ebenfalls eine nachhaltige und das Klima schonende Stadtentwicklung bewirken kann. Die geplante Baustruktur lässt eine dichte städtebauliche Struktur entstehen, die einen Beitrag zur Minderung des Emissionsausstoßes bewirken kann.

Reduzierter Energiebedarf von Gebäuden

Bei der Errichtung neuer Gebäude kann durch eine Kombination von baulichen und technischen Vorkehrungen mit der Verwendung erneuerbarer Energien (z. B. Solarenergie) ein reduzierter Energiebedarf bewirkt werden. Um den Einsatz von erneuerbarer Energie zu fördern, wird festgesetzt, dass die tragenden Konstruktionen der Dachflächen so auszubilden sind, dass die Einrichtung von Solarenergieanlagen möglich ist (textliche Festsetzung Nr. 10). Des Weiteren besteht für das Plangebiet die hydrogeologische Möglichkeit zum Einsatz von geothermischen Anlagen für die Gebäudeheizung.

Im Bebauungsplan sind die rechtlichen Möglichkeiten begrenzt, weitergehende Regelungen zum Klimaschutz zu treffen. Die Stadt strebt daher an, geeignete Maßnahmen mit Investoren zu einem reduzierten Energiebedarf individuell zu vereinbaren.

h) Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Hinweise über das Vorkommen archäologischer Funde im Plangebiet sind nicht bekannt.

i) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

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

j) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltschutzbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)

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

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung bestehen weiterhin die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten für die bisher zulässigen Vorhaben.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung ermöglicht die Umnutzung einer Brachfläche als Bestandteil der Innenentwicklung. Städtebaulich gewünschte anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen nicht.

5. Maßnahmen zur Überwachung

Da auf Grundlage der für den Umweltbericht erstellten Gutachten nicht mit unvorhergesehenen, nachteiligen Auswirkungen zu rechnen ist, sind keine speziellen Maßnahmen zur Überwachung vorgesehen.

Es werden die generellen Maßnahmen zur Umweltüberwachung des Landes Bremen durchgeführt. Sollten im Rahmen dieser Überwachungsmaßnahmen oder auch im Zuge künftiger Genehmigungsverfahren nachteilige Umweltauswirkungen ermittelt oder in sonstiger Weise bekannt werden, so werden diese gemeldet und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen.

6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet soll zu einem vitalen Stadtquartier entwickelt werden. Die Rechtsgrundlage für eine derartige bauliche Nutzung soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans 2443 geschaffen werden.

Eine maßgebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft, Erholung sowie des Stadt- oder Landschaftsbilds erfolgt nicht. Relevante Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete bestehen nicht.

Durch den Verkehr bestehen Lärmbelastungen im Plangebiet. Es ist mit Überschreitungen der Orientierungswerte für Lärm zu rechnen. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans und des städtebaulichen Ziels zur Entwicklung von gemischten Quartieren ist insbesondere eine Wohnnutzung in Teilen des festgesetzten Mischgebiets gleichwohl möglich und städtebaulich gewünscht. Art und Umfang der zu erwartenden Immissionen aufgrund von Geräuschen werden auch im Hinblick auf eine Wohnnutzung als verträglich angesehen.

Beeinträchtigungen durch sonstige Luftschadstoffe, negative Auswirkungen auf das Grundwasser oder das Oberflächenwasser sind nicht zu erwarten. Die Belange von Kultur- und sonstigen Sachgütern werden von der Planung berücksichtigt.

7. Geowissenschaftliche Informationen

Das Plangebiet gehört zum Naturraum der Wesersandterrasse Osterholz-Oberneuland-Borgfeld. Südwestlich und im Bereich der Franz-Schütte-Allee schließt sich der Naturraum Blockland an. Die Wesersandterrasse wird von fluviatilen Ablagerungen aus Mittel- bis Grobsand, zum Teil auch Kies mit geringer Auelehm- oder Moorüberdeckung geprägt.

Auf den sandigen Ablagerungen mit Auelehm- oder Moorüberdeckung haben sich bei hochanstehendem Grundwasser Gleye, zum Teil auch anmoorige Podsol-Gleye gebildet. Unter einer 0,2 bis 0,3 m mächtigen Schicht aus humosem Mutterboden befinden sich eine gering mächtige Schicht aus Schluff-Tongemisch sowie stellenweise humose Lagen (Mächtigkeit 0,8 m) mit anschließendem Mittelsand mit wechselnden fein- und grobsandigen bzw. feinkiesigen Anteilen. Das Grundwasser steht 0,5 bis 1,1 m unter Flur an. Unter einer 0,5 bis 2,5 m mächtigen Schicht aus humosen bis feinschluffigen Sanden befinden sich 10 bis 15 m mächtige zum Teil kiesige Wesersande.

E. Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Die Grundstücke im Bebauungsplangebiet sind nahezu komplett erschlossen. Lediglich im Bereich der Ludwig-Soennecken-Straße und Johann-Neudörffer-Straße ist noch die Fertigstellung der Nebenanlagen erforderlich. Die entstehenden Kosten werden aus Mitteln des Sondervermögens „Gewerbeflächen“ finanziert.

Zusätzlich ist der Ausbau des Achterdiek für den Beidrichtungsverkehr erforderlich, um das Gebiet mit dem vorhandenen Ortsteil zu verknüpfen und eine Busanbindung zu ermöglichen. Eine erste grobe Kostenschätzung geht von Kosten in Höhe von ca. 900 000 € brutto aus.

Dem stehen Einnahmeerwartungen, die durch den Verkauf von ca. 4,5 ha Mischgebietsgrundstücken erzielt werden, gegenüber.

2. Genderprüfung

Das Quartier soll für Frauen und Männer ein gleichermaßen attraktiver Lebensraum sein. Das neue Stadtviertel soll sich zu einem lebenswerten Wohn- und Arbeitsort entwickeln. Diese Zielvorgaben finden Eingang in das Nutzungs-, Gestaltungs- und Erschließungskonzept für das Plangebiet.

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)
BEBAUUNGSPLAN 2443

für ein Gebiet in Bremen - Oberneuland
 beiderseits der Luckwig-Spennacker-Straße
 Johann-Neudörffer-Straße, Ludwig-Sittlerin-Straße
 und Kaspar-Faber-Straße, nordöstlich Achterdiek
 (Bearbeitungsstand: 16.06.2014)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des Geltungsbereichs
- MI Mischgebiete
 - GRZ Grundflächenzahl
 - OK Oberkante in Metern über NN als Mindest- und Höchstmaß abweichende Bauweise
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)
 - Öffentliche Grünflächen
 - Bäume zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 - Stellplätze
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Bauverbotszone (40 m) gem § 9 Abs. 1 Nr. 1 Fernstraßengesetz (FStrG)

