

Mitteilung des Senats vom 24. August 2021

Bebauungsplan 2515

für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Habenhauser Landstraße, Friedrich-Engels-Straße und Steinsetzerstraße (zum Teil beiderseits)
(Bearbeitungsstand: 2. Juni 2021)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2515 (Bearbeitungsstand: 2. Juni 2021) vorgelegt.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat hierzu am 15. Juli 2021 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Der Bericht der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

Der Senat schließt sich dem Bericht der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung einschließlich Anlage zum Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2515 zu beschließen.**

Der Bericht der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung mit Begründung zum Bebauungsplan 2515 sowie eine zusammenfassende Erklärung nebst Klischeeplan ist als Anlage beigefügt.

Bericht der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung zum Bebauungsplan 2515 für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Habenhauser Landstraße, Friedrich-Engels-Straße und Steinsetzerstraße (zum Teil beiderseits) (Bearbeitungsstand: 2. Juni 2021)

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung legt den Bebauungsplan 2515 (Bearbeitungsstand: 2. Juni 2021) und die entsprechende Begründung vor.

A. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 20. September 2018 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist am 29. September 2018 öffentlich bekannt gemacht worden.

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

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

Zum Bebauungsplanentwurf 2515 wurde am 25. Januar 2020 vom Ortsamt Obervieland eine frühzeitige Beteiligung der Bürger an der

Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt. Änderungen in den Planungszielen haben sich nicht ergeben.

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

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 2515 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Absatz 1 BauGB am 16. Mai 2019 durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB sind für den Bebauungsplanentwurf 2515 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Absatz 2 BauGB).

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 11. Februar 2021 beschlossen, den Entwurf zum Bebauungsplan 2515 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 3. März bis 14. April 2021 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau öffentlich ausgelegt. 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 Absatz 2 BauGB unterrichtet worden.

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

Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgetragen, die zu Anpassungen/Ergänzungen der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 7 dieses Berichts wird verwiesen. Nach Klärung bestimmter Fragen haben die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwendungen erhoben.

6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.

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

7.1 Änderung des Planentwurfs

- Unter „Hinweise“ wurde der Hinweis: „Bei Überschreitung der Höhe von 28,0 m über NHN durch bauliche Anlagen oder Teile solcher sowie durch alle anderen Hindernisse ist die Zustimmung beziehungsweise Genehmigung der Luftfahrtbehörde gemäß § 12 beziehungsweise 15 des LuftVG einzuholen“ ergänzt.
- Ebenfalls wurden unter Hinweise rein informatorisch das Stellplatzortsgesetz Bremen (StellplOG) und das Begrünungsortsgesetz Bremen (BegrOG) hinzugefügt.
- Kennzeichnung von Altlastenflächen (nur Hinweis- und Warnfunktion nach § 9 Absatz 5 BauGB, ohne Festsetzungscharakter; informatorische Kennzeichnung in der Planzeichnung und Erläuterung in der Legende zur Planzeichnung).

Im Übrigen wurde der Plan redaktionell überarbeitet.

Der Plan (Bearbeitungsstand: 2. Juni 2021) enthält die vorgenannten informatorischen Änderung.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, dem geänderten Plan (Bearbeitungsstand: 2. Juni 2021) zuzustimmen.

7.2 Änderung beziehungsweise Ergänzung der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung ist die Begründung überarbeitet und ergänzt worden. Die Ergänzungen sind geringfügig auch inhaltlich und dienen insoweit nur der Klarstellung, überwiegend sind sie nur redaktioneller Art.

Änderungen beziehungsweise Ergänzungen der Begründung

- Unter B. Nummer 1 wurden Aussagen zum Verkehr inhaltlich, klarstellend ergänzt.
- Unter C. Nummer 2 Erschließung wurden die Angaben inhaltlich klarstellend präzisiert.
- Unter D. Umweltbericht Nummer 2 wurden inhaltlich erläuternde Angaben zum Landschaftsprogramm und weiterer Schutzgüter ergänzt.
- Unter D. Umweltbericht Nummern 3 bis 6 wurden die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“), die verwendeten Verfahren bei der Umweltprüfung, Maßnahmen zur Überwachung und die allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes ergänzt.
- Unter C. Nummer 5 Altlasten, Kennzeichnung von Flächen und D. Umweltbericht Nummer 2 wurden Erläuterungen zu den im Planentwurf erfolgten Kennzeichnungen von Altlasten ergänzt.

Im Übrigen wurde die Begründung nur redaktionell überarbeitet.

Die Begründung (Bearbeitungsstand: 2. Juni 2021) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, der geänderten Begründung (Bearbeitungsstand: 2. Juni 2021) zuzustimmen.

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

Die Änderungen des Planentwurfs nach der öffentlichen Auslegung betreffen nur informatorische Hinweise zu angewandten Rechtsvorschriften und eine Kennzeichnung von Altlasten mit Hinweis- und Warnfunktion ohne Festsetzungscharakter (siehe Gliederungspunkt 7 dieses Berichtes). Damit sind sie nur von untergeordneter Bedeutung und stellen Randkorrekturen dar, ohne dass wesentliche Veränderungen der Planung beziehungsweise Betroffenheiten entstehen. Durch die vorgenannten Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4a Absatz 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 Anpassungen/Ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragene Hinweise und wurden mit den davon berührten Behörden und den potenziellen Investoren einvernehmlich abgestimmt. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben. Auf eine Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planänderungen nicht betroffen ist. Daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a BauGB abgesehen.

9. Zusammenfassende Erklärung

Diesem Bericht ist eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 BauGB beigefügt.

B. Stellungnahme des Beirates

Der Beirat Obervieland stimmt der Planung zu.

Dem Ortsamt Obervieland wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern vom 17. November 2016 übersandt.

C. Beschluss

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2515 für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Habenhauser Landstraße, Friedrich-Engels-Straße und Steinsetzerstraße (zum Teil beiderseits) (Bearbeitungsstand: 2. Juni 2021) zu beschließen.

Falk-Constantin Wagner

(Sprecher)

**Begründung zum Bebauungsplan 2515 für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Habenhauser Landstraße, Friedrich-Engels-Straße und Steinsetzerstraße (zum Teil beiderseits)
(Bearbeitungsstand: 2. Juni 2021)**

A. Plangebiet

Das circa 63 500 m² große Plangebiet liegt im Stadtteil Obervieland, Ortsteil Habenhausen. Im Norden wird es von der Habenhauser Landstraße, im Osten durch die Friedrich-Engels-Straße und im Westen durch die Steinsetzerstraße begrenzt. Im Süden geht der Geltungsbereich über die Steinsetzerstraße hinaus. Dort ist das Grundstück Steinsetzerstraße 21 (Gemarkung VL 45; Flur 45; Flurstück 162/17) in den Geltungsbereich einbezogen.

Die genaue Lage und Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

B. Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet wird von gewerblichen Nutzungen geprägt. Das Nutzungsspektrum umfasst dabei Dienstleistungsbetriebe, Handwerksbetriebe, Hallensportangebote (Fußballhalle), Kfz-Werkstätte, Betriebe des Transportgewerbes und Büronutzungen. An der Ziegelbrennerstraße befindet sich darüber hinaus eine privat betriebene Bildungseinrichtung (Grundschule) und eine Kindertagesstätte.

Über die Habenhauser Landstraße weiter zur Habenhauser Brückenstraße ist das Plangebiet an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Südlich und westlich angrenzend liegt das Plangebiet in direkter Nachbarschaft zum Sonderstandort Habenhausen, der von groß- und

kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten genutzt wird.

Nördlich und östlich des Plangebiets dominiert eine kleinteilige Wohnbebauung aus Reihen-, Doppel- und freistehenden Einfamilienhäusern. Die Wohnbebauung östlich der Friedrich-Engels-Straße ist Teil des im Bebauungsplan 1162 festgesetzten Mischgebiets.

Über die Habenhauser Landstraße, die Habenhauser Brückenstraße und den Autobahnzubringer Arsten erfolgt die äußere Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz. Die äußere Erschließung wird durch Bushaltestellen in der Habenhauser Brückenstraße und Habenhauser Landstraße ergänzt, die das Plangebiet an das städtische Netz für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) anschließt. Durch den Rad- und Fußweg entlang der Habenhauser Brückenstraße erreicht man in wenigen Minuten die rechte Weserseite.

2. Geltendes Planrecht

Ein verbindlicher Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht.

Der Flächennutzungsplan Bremen (FNP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Februar 2015 stellt für das Plangebiet „Gewerbliche Baufläche“ dar.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 2515 sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Das Plangebiet soll als Gewerbestandort weiterentwickelt werden. Es ist eine Gliederung des Gewerbegebietes aufgrund der Wohnnutzungen in der Nachbarschaft nach Störungsgraden beabsichtigt.

Die Entwicklung von kleinen, innerstädtischen Gewerbegebieten in integrierter Lage ist ein wesentlicher Bestandteil der Flächenplanung in Bremen. Im Gewerbeentwicklungsprogramm 2020 (GEP 2020) sowie in den dazu vorgelegten Sachstandsberichten wurde festgestellt, dass insbesondere für kleine und mittlere Unternehmen mit Stadtteilbezug ein nur sehr eingeschränktes Flächenangebot besteht. Vor dem Hintergrund des Leitbildes einer funktional gemischten Stadt der kurzen Wege ist es ein stadtentwicklungspolitisches Ziel, verbraucherorientierten Produktions-, Fertigungs- und Handwerksbetrieben möglichst dort Flächen anzubieten, wo eine räumliche Nähe und Verknüpfung zu Wohnstandortschwerpunkten besteht. Mit den vorhandenen Gewerbenutzungen im Plangebiet entspricht dieses Nutzungsspektrum den dargestellten Zielen des GEP 2020.

Die Flächen im Plangebiet sollen Betrieben aus dem verarbeitenden Gewerbe sowie für unternehmensorientierte und verbrauchernahe Dienstleistungen zur Verfügung stehen. Übergeordnetes Ziel ist die Sicherung und Schaffung zukunftsfähiger Arbeitsplätze in diesem Gewerbecluster.

Da das gesamte Plangebiet von Ausbreitungstendenzen der Einzelhandelsnutzung des angrenzenden Sonderstandorts betroffen ist, sollen zu der im Plangebiet angestrebten Gewerbenutzung konkurrierende Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden. Die vorgesehene Beschränkung von Einzelhandel entspricht ebenfalls den Empfehlungen des Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes Bremen. Ziel des Konzeptes ist, die Zentren und die Nahversorgung zu sichern und zu entwickeln.

Die Sicherung der Wohnbebauung entlang der Habenhauser Landstraße ist nicht erforderlich, da diese nicht von den genannten Ausbreitungstendenzen der Einzelhandelsnutzung betroffen ist. Daher ist dieser Bereich aus dem Plangebiet ausgeklammert.

Im Zuge der Überplanung des Gebietes soll als Beitrag zum Klimaschutz die Erzeugung regenerativer Energien durch Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern von Neubauten erreicht werden.

Mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der genannten Planungsziele geschaffen werden. Für die Erreichung der genannten Ziele ist die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ausreichend. Der Bebauungsplan wird daher als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Absatz 3 BauGB erlassen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen weiterhin nach § 34 BauGB.

C. Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Die im Plangebiet zulässigen Nutzungsarten werden durch zeichnerische und textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes 2515 bestimmt. Gemäß den oben beschriebenen Zielsetzungen soll im Plangebiet die gewerbliche Nutzung gesichert und hinsichtlich ihres Störungspotentials für die angrenzende Wohnnutzung gegliedert werden (vergleiche Kapitel C. 3.. Vor diesem Hintergrund wird für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Es erfolgt eine Untergliederung in zwei Teilgebiete (GE 1 und GE 2).

Im gesamten Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, sofern sie nicht dem untergeordneten Werksverkauf dienen. Das kommunale Zentren- und Nahversorgungskonzept (ZNK), das als von der Bremischen Bürgerschaft beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept nach Maßgabe des § 1 Absatz 6 Nummer 11 BauGB zu berücksichtigen ist, hat die Sicherung und die Entwicklung der Zentren als zentrale Versorgungsbereiche sowie die Sicherung einer guten Nahversorgung zum Ziel. Aus diesem Grund soll die Einzelhandelsentwicklung primär in den als Positivstandorte definierten Zentren (Innenstadt, Besondere Stadtteilzentren, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren) erfolgen. Diese übergeordneten Ziele werden ergänzt durch das ebenfalls im ZNK verankerte Ziel, die Gewerbegebiete für Handwerk und produzierendes Gewerbe zu sichern (vergleiche textliche Festsetzung Nummer 2).

Auch Betriebe mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment sollen zur Zentrenstärkung gesteuert werden. Primär sollten an den Sonderstandorten, wie dem Sonderstandort Habenhausen, großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die Sonderstandorte sollten möglichst kompakt gehalten und nicht ausgedehnt werden, um ihre Leistungsfähigkeit gezielt zu optimieren. So sollen benachbarte Nutzungsarten – in diesem Fall Gewerbe – durch eine räumlich klare Fassung der jeweiligen Sonderstandorte vor einem schleichenden Druck auf das Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden. Dieses wird insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- und Handwerksbetrieben zugutekommen.

Im Geltungsbereich befindet sich derzeit ein Ladengeschäft in Form eines Küchenstudios. Es handelt sich dabei um gewerbliche Nutzung für Einzelhandel. Gemäß textlicher Festsetzung Nummer 2, Satz 1 wäre diese Nutzung künftig unzulässig, der Betrieb wäre damit auf

einen einfachen Bestandsschutz reduziert, der im Wesentlichen nur Reparatur- und Erhaltungsmaßnahmen umfasst. Um den Betrieb am Standort auch Entwicklungsmöglichkeiten zu geben, sollen geringfügige Erweiterungen des Betriebes ausnahmsweise ermöglicht werden. Die Voraussetzungen für die auf § 1 Absatz 10 BauNVO gestützte erweiterte Bestandsschutzregelung liegen vor. Erstens würde durch die ausschließliche GE-Festsetzung unter Ausschluss von Einzelhandelsnutzung der vorhandene Einzelhandelsbetrieb (Küchenstudio) unzulässig. Zweitens handelt es sich um einen einzelnen Bestandsbetrieb von geringem Flächenumfang mit einer für das gesamte Plangebiet untergeordneten Größe von 160 m² Verkaufsfläche. Auch ist mit der Begrenzung der Bestandserweiterung auf maximal 200 m² Verkaufsfläche insoweit sichergestellt, dass der angestrebten Steuerungsfunktion des Bebauungsplanes für Einzelhandel hinreichend Rechnung getragen wird. Die im gesamten Plangebiet an sich unzulässige gewerbliche Nutzung für Einzelhandel bleibt also insgesamt gewahrt. Gleichzeitig wird mit dem erweiterten Bestandsschutz sichergestellt, dass der vorhandene Betrieb an seinem Standort verbleiben und auf künftige Marktanforderungen hinsichtlich seiner Größe und Struktur in gewissem Umfang reagieren kann.

Vergnügungsstätten sind im Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) unzulässig, da diese mit dem sozialen Umfeld in Form der im Plangebiet vorhandenen Schule und Kindertagesstätte sowie der unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung nicht vereinbar sind (vergleiche textliche Festsetzung Nummer 3).

Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind eine Unterart von Gewerbebetrieben im Sinne von § 8 Absatz 2 Nummer 1 BauNVO, solange die Prostituierten in dem Bordell nicht wohnen. Sie sind zwar in der sozialen und ökonomischen Realität vorkommende gewerbliche Nutzungen, werden jedoch wegen des vorgenannten sozialen Umfelds und damit aus besonderen städtebaulichen Gründen innerhalb des Plangebiets über § 8 Absatz 1 Nummer 1 in Verbindung mit § 1 Absatz 9 BauNVO ausgeschlossen. Im Plangebiet sollen vielmehr die Gewerbeflächen insgesamt künftig vorwiegend für unternehmerorientierte Dienstleistungen und verarbeitende Gewerbebetriebe gesichert werden (vergleiche textliche Festsetzung Nummer 3).

Die ausnahmsweise nach § 8 Absatz 3 BauNVO im konkreten Einzelfall zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden planerisch nicht ausgeschlossen. Im Gewerbegebiet nehmen die vorhandene Schule und die Kindertagesstätte bereits einen großen Teil des Gewerbegebiets ein. Der Ausnahmetatbestand wird daher als erschöpft angesehen.

2. Erschließung

Das Plangebiet ist vollständig über die umgebenden Straßen erschlossen. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung entspricht der Bestandssituation und führt nicht zu einer höheren Ausnutzbarkeit des Gebiets. Daher sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das umliegende sowie das innere Straßen- und Wegenetz zu erwarten. Im Bebauungsplan werden keine Erschließungsflächen festgesetzt. Ob durch Änderungen des Verkehrsgefüges im Zuge der vollständigen Realisierung der A 281 die Verkehrswege im Bebauungsplangebiet überplant werden müssen, ist derzeit nicht abzusehen. Längerfristig kann daher eine Überprüfung und Überplanung der Verkehrswege angeraten sein. Zurzeit ist die Erschließung der Baugrundstücke gesichert.

3. Lärmemissionen von Betrieben im Plangebiet – Emissionskontingentierung nach DIN 45691

Im Bebauungsplan werden im Gewerbegebiet Emissionskontingente gebildet. Rechtsgrundlage für die Festsetzung ist § 1 Absatz 4 Nummer 2 BauNVO. Es bleibt mit GE 2 jedoch ein Teilgebiet letztendlich ohne Emissionsbeschränkungen erhalten, damit auch die Ansiedlung von nach § 8 BauNVO in einem Gewerbegebiet – uneingeschränkt – zulässigen Betrieben ermöglicht wird.

Gleichzeitig wird unter Verweis auf die DIN 45691:2006-12, Geräuschkontingentierung, Beuth Verlag GmbH, Berlin, 2006 – bewirkt, dass sich erst aus dieser DIN-Vorschrift ergibt, unter welchen Voraussetzungen ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist.

Es wird insoweit in der textlichen Festsetzung Nummer 4 festgesetzt, dass nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Lärmemissionen die in den zeichnerisch festgesetzten Gewerbeflächen angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12, Geräuschkontingentierung tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) einhalten. Ein Vorhaben ist auch zulässig, sofern der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Die Emissionskontingente beziehen sich auf Immissionsorte außerhalb der Gewerbegebietsflächen dieses Bebauungsplans. Ferner wird festgesetzt, dass eine tatsächliche Überschreitung der Emissionskontingente LEK etwa unter Berücksichtigung von Richtungssektoren im Einzelfall zugelassen werden kann, sofern im Genehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen wird, dass die Lärmwerte für die außerhalb des Plangebiets schützenswerten Nutzungen eingehalten werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente wurden unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch die sich im Plangebiet und der Umgebung vorhandenen gewerblichen Nutzungen ermittelt.

Die Schutzbedürftigkeit der umliegenden Bebauung ergibt sich aus den Gebietsfestsetzungen von Bebauungsplänen oder aus der tatsächlichen Nutzung, wenn keine Festsetzungen bestehen. Die östlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche sind im Bebauungsplan 1162 als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Im Bereich der nördlich angrenzenden Wohnbebauung gelten keine Festsetzungen eines Bebauungsplans. In Anwendung des § 34 BauGB entsprechen diese Bereiche einem Allgemeines Wohngebiet (WA). Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) bietet jedoch gemäß 6.7 die Möglichkeit der Zwischenwertbildung in Gemengelagen. Im Wortlaut wird dazu in der TA Lärm ausgeführt: „Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden.“ Der nördlich angrenzenden Wohnbebauung wird somit ebenfalls die Schutzbedürftigkeit eines MI zugewiesen. Die einzuhaltenen Lärmwerte für die schützenswerten Nutzungen betragen demgemäß tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A).

Die berechneten Emissionskontingente ergeben eine räumliche „Pufferzone“ zwischen Gewerbe und den nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden schützenswerten Wohnnutzungen. Im GE 1 werden demnach Emissionskontingente von 60 dB(A)/m² tags und 43 dB(A)/m² nachts festgesetzt. Damit liegen gemäß DIN 18005 für die

Tageszeit die Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet ohne Emissionsbegrenzung vor. Die „Einschränkung“ nachts bedeutet nicht den Ausschluss gebietstypischer Betriebe, sondern weist darauf hin, dass hier gegebenenfalls besondere, über die in nicht eingeschränkten Gebietstypen hinausgehende Schallschutzanforderungen zu beachten sind. In diesem Bereich befinden sich heute eine Kfz-Werkstatt mit Autohandel, ein Taxiunternehmen, eine Tischlerei, ein Elektroinstallateur, ein Kühllager für Lebensmittel, ein Reifenunternehmen und Teile einer Fußballhalle. Diese sind bereits heute überwiegend aufgrund ihrer Art und Genehmigungslage eingeschränkt

Im GE 2 werden durch die räumliche Distanz höhere Emissionskontingente als im GE 1 ermöglicht. Hier werden Emissionskontingente von 60 dB(A)/m² tags und 55 dB(A)/m² nachts festgesetzt. Im Bereich des bezüglich Lärm als uneingeschränkt zu beurteilenden Gewerbegebiets befinden sich das Küchenstudio, eine weitere Kfz-Werkstatt mit Autohandel, ein Pressebetrieb mit Druckerei, ein weiterer Teil der Fußballhalle sowie diverse Büronutzungen.

Auch innerhalb der Gewerbegebietsflächen können gegebenenfalls schutzbedürftige Nutzungen in Form von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Büros angesiedelt werden. Daher wird klargestellt und festgesetzt, dass sich die Emissionskontingente auf die Immissionsorte außerhalb des Plangebiets beziehen. Sie sind nicht binnenwirksam.

Im Einzelfall können bei der Vorhabenzulassung durch die zuständige Behörde die Emissionskontingente LEK überschritten werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass die Lärmwerte für die umliegenden schützenswerten Nutzungen eingehalten werden. Da sich westlich des Plangebiets mit dem Sonderstandort Habenhausen keine schutzbedürftigen Nutzungen für die Nachtzeit befinden, kann in Richtung Westen eine höhere Schallabstrahlung zugelassen werden. Als Grundlage sind hier die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Richtungssektoren heranzuziehen. Außerdem können die weiteren Möglichkeiten zur Überschreitung der Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691 genutzt werden. Durch Lösung von Einzelfällen im konkreten Zulassungsverfahren kann eine bessere Ausnutzung der Gewerbeflächen gewährleistet werden (vergleiche textliche Festsetzung Nummer 4.1).

Durch die Teilung von Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplans dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen. Daher ist bei Grundstücksteilungen sicherzustellen, dass bereits in Anspruch genommene Emissionskontingente den Bestandsnutzern auch weiterhin zur Verfügung stehen.

Wegen der bei der Gewerbegebietsfestsetzung teilweise erfolgten Beschränkung der Emissionskontingente von Betrieben unter Verweis auf die DIN 45691:2006-12, Geräuschkontingentierung kann diese DIN-Vorschrift bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, Bremen, Contrescarpe 72 (Service Center Bau), während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

4. Solarenergie

Es wird auf der Grundlage von § 9 Absatz 1 Nummer 23b BauGB festgesetzt, dass bei der Errichtung von Gebäuden Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) nach dem Stand der Technik auf Dächern der Hauptgebäude zu errichten sind. Den Belangen der Nutzung erneuerbarer Energien und des allgemeinen Klimaschutzes wird damit Rechnung getragen (vergleiche textliche Festsetzung Nummer 5).

5. Altlasten, Kennzeichnung von Flächen

Im Bebauungsplangebiet wurden altlastenverdächtige Flächen identifiziert. Eine Verifizierung der Verdachtsmomente auf Grundlage technischer Untersuchungen ist noch nicht erfolgt und müssen in den nachgeordneten Verwaltungsverfahren (zum Beispiel im Baugenehmigungsverfahren) durchgeführt werden. Daher wurde eine vorsorgliche Kennzeichnung vorgenommen (vergleiche auch Kapitel D.).

Die erfolgten Kennzeichnungen auf der Planzeichnung haben nur eine Hinweis- und Warnfunktion. Den Kennzeichnungen nach § 9 Absatz 5 Nummer 3 BauGB kommt kein rechtsverbindlicher Festsetzungscharakter zu.

6. Sonstige Hinweise

Im Bebauungsplan wird auf Regelungen der Baumschutzverordnung, des Begrünungsortsgesetzes, weitere landes- und bundesnaturschutzrechtliche Regelungen, des Stellplatzortsgesetzes, Kampfmittel sowie Regelungen des Luftverkehrsgesetzes informatorisch hingewiesen.

D. Umweltbericht

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan 2515 wird eine rund 6,3 ha große vorhandene Gewerbefläche überplant.

2. Umweltbericht

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 2515 wird ausschließlich die „Art der Nutzung“ geregelt. Überplant werden überwiegend bereits bebaute beziehungsweise versiegelte Flächen.

Die Karten A bis F des Landschaftsprogramms (Lapro) der Freien Hansestadt Bremen stellen Bewertungen des Beeinträchtigungsgrads der Umweltgüter dar. Das Plangebiet weist einen hohen Versiegelungsgrad (über 80 Prozent) und eine weniger günstige bioklimatische Situation auf. Das Plangebiet hat eine sehr geringe Bedeutung für das Landschaftserleben und ist durch Fluglärm beeinträchtigt. Es befindet sich im Einwirkungsbereich der Kaltluftströmung innerhalb der Bebauung.

Im Rahmen der Neuplanung wurden die folgenden Umweltbelange näher betrachtet. Weitere umweltrelevante Belange sind durch die Neuplanung nicht betroffen.

a) Natur und Landschaft

Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht werden keine zusätzliche Verdichtung und damit kein höherer Versiegelungsgrad ermöglicht. Negative Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind daher nicht gegeben.

b) Stadt- und Landschaftsbild

Das bestehende Stadt- und Landschaftsbild wird durch die Neuplanung nicht verändert.

c) Wasser, Klima und Erholung

Veränderungen für die Schutzgüter Wasser, Klima und Erholung sind nicht zu erwarten, da der Bebauungsplan keine zusätzliche Versiegelung im Vergleich zu der heute zulässigen ermöglicht.

d) Boden

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.

Im Bereich des Plangebietes wurde eine historische Recherche zur Ermittlung von Altlastenverdachtsflächen auf Grundlage vergangener und bestehender Nutzungen durchgeführt.

Insgesamt wurden im Plangebiet fünf Grundstücke ermittelt, bei denen ein Verdacht auf Altlasten besteht. Hier konnten vor allem Kraftstoffe sowie Lösungsmittel, wie Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), monoaromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) und leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW), als potenzielle Stoffgruppen identifiziert werden. Dies sind typische Kontaminanten, die in Zusammenhang mit Nutzungen wie Heizöllagerung, Kfz-Betrieben (Wartung, Reparatur), Druckereien oder Betrieben der Elektroindustrie auftreten können. Weiterführende technische Untersuchungen sind bisher nicht erfolgt. Die Teilflächen wurden vorsorglich gekennzeichnet.

Veränderungen für das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten, da der Bebauungsplan keine zusätzliche Versiegelung im Vergleich zu der heute zulässigen ermöglicht.

e) Lärm

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere auch für die Planung von Gewerbegebieten, da dort auch Betriebe oder Anlagen angesiedelt werden sollen, von denen Schallemissionen ausgehen.

Für die Beurteilung des Immissionsschutzes an der schutzwürdigen Bebauung außerhalb des Plangebiets wurde im Hinblick auf den hier maßgeblichen Gewerbelärm eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (T&H Ingenieure GmbH, Bremen, Mai 2019). Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die Richtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) werden als Beurteilungsmaßstab herangezogen.

Das Plangebiet selbst wird zudem durch Flug- und Verkehrslärm belastet. Hier werden ebenfalls die Orientierungswerte der DIN 18005 herangezogen.

Beurteilung der Lärmimmissionen durch Gewerbelärm

Wie oben unter C. 3. erläutert trifft dieser Bebauungsplan eine Festsetzung von im Gewerbegebiet zulässigen Emissionskontingenten unter Verweis auf die DIN 45691:2006-12, Geräuschkontingentierung. Damit wird im Bebauungsplan 2515 gewährleistet, dass durch die Summe der Schallabstrahlung aller gewerblichen Bauflächen im Plangebiet an den umliegenden schutzbedürftigen Bebauungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen entstehen und zudem die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden.

Im Rahmen der erfolgten schalltechnischen Untersuchung wird zwar empfohlen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im Plangebiet auszuschließen, da die festgesetzten Emissionskontingente keine Binnenwirksamkeit für die im Plangebiet angesiedelten schutzbedürftigen Nutzungen haben. Da diese Wohnnutzung jedoch im Vollzug des Plans gemäß § 8 Absatz 3 BauNVO ohnehin nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die Voraussetzungen dafür vorliegen, ist also im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall zu prüfen,

ob gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind. Auch die Berücksichtigung möglicher Schutzansprüche von Büros kann in den nachgeordneten Einzelgenehmigungsverfahren stattfinden (vergleiche Kapitel C. 1. und 3.).

Beurteilung der Lärmimmissionen durch Straßenverkehrslärm

Der Verkehrslärm, der auf das Plangebiet einwirkt, ist für die geplante gewerbliche Nutzung als unerheblich zu bewerten. Grundlage dieser Bewertung war die Lärmkartierung für Umgebungslärm im Land Bremen.

Der vom Plangebiet ausgehende Verkehrslärm ist ebenfalls als unerheblich zu bewerten. Planbedingte Mehrverkehre sind durch die Überplanung der Bestandssituation nicht zu erwarten. Das Gebiet ist bereits vollständig ausgenutzt. Es kann lediglich zu einem Austausch von gewerblichen Nutzungen kommen.

Beurteilung der Lärmimmissionen Fluglärm

Das Plangebiet befindet sich in der Tag-Schutzzone 2 und in der Nacht-Schutzzone. Gewerbliche Nutzungen sind jedoch nicht von den Bauverböten gemäß § 5 Fluglärmgesetz (FluLärmG) betroffen. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen von Betrieben oder öffentlichen Einrichtungen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die im Gebiet ebenfalls vorhanden sind, sind von der Verbotregelung gemäß § 5 Absatz 3 Nummer 1 FluLärmG ebenfalls ausgenommen. Für die im Plangebiet ansässige Schule und die Kindertagesstätte wurde eine Ausnahmeerlaubnis gemäß § 5 Absatz 1 Seite 3 FluLärmG erteilt.

Weitere Festsetzungen zum Schutz gegen Lärm sind daher nicht erforderlich.

Verwendete Unterlagen

Folgende umweltrelevante Unterlagen wurden herangezogen:

- Stellungnahme des Gesundheitsamtes Bremen vom 3. Mai 2019
- Umgebungslärm im Land Bremen (Lärmkartierung Stand 2017)
- Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nummer 2515 der Freien Hansestadt Bremen vom 13. Mai 2020 (T&H Ingenieure GmbH, Bremen)
- Landschaftsprogramm Bremen vom 22. April 2015
- Historische Recherche vom Juni 2021

Geowissenschaftliche Informationen

Die Geländehöhe des Planungsgebietes liegt bei circa 5 mNN (Angaben GeoInformation Bremen, Digitales Übersichts-Höhenmodell). Inwieweit Abgrabungen oder Auffüllungen beziehungsweise allgemeine Bodenveränderungen im Gebiet vorgenommen wurden, lässt sich aufgrund fehlender Daten nicht sagen. Eventuelle Auffüllungsmächtigkeiten können im Bereich des Gebietes um 1 m liegen.

Darunter stehen als jüngere geologische Schicht etwa 3 m bis 5 m mächtige Schluffe und Tone an, in denen beziehungsweise an deren Basis partiell Torfe vorhanden sein können. Es können aber auch grundsätzlich größere Mächtigkeiten erreicht werden.

Aufgrund dieser Weichschichten muss der Untergrund als „stark setzungsempfindlich“ eingestuft werden (Baugrundkarte Bremen 1980/81). Die Tragfähigkeit wird als „sehr gering“ angegeben. Mittels Sondierungen sollte vor einer Bebauung die wirkliche Lage und

Mächtigkeit dieses Weichschichtenpaketes ermittelt werden, um auf die Konsequenzen für eine Bebauung zu schließen.

Unter den Weichschichten stehen Mittel- und Grobsande der Weichsel- und Saale-Kaltzeit an. Diese Wesersande bilden den oberen Grundwasserleiter. Ihre Basis wird in Tiefen ab -20 mNN (= tiefer als 15 m unter GOF) durch die Lauenburger Schichten gebildet.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen des Geologischen Dienstes für Bremen (GDfB) (2015) ergaben freie Grundwasserstände um 2,5 mNN (entsprechend um etwa 2,5 m unter Gelände); freie Höchststände sind bei 4,5 mNN (um etwa 0,5 m unter Gelände) zu erwarten. Diese gemessenen Höchststände sollten beachtet werden, da sich theoretisch nach ergiebigen, langanhaltenden Regenereignissen noch höhere Grundwasserstände einstellen können.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 6-7; Gesamteisen: 20-50 mg/l; Chloride: 50-100 mg/l; Sulfate: 80-120 mg/l; Magnesium: 5-10 mg/l; Calcium: 50-75 mg/l).

Versickerungsmöglichkeiten von Oberflächenwasser

Das Grundwasser steht gespannt unter den genannten Weichschichten an. Somit kommt ein Versickern von Oberflächenwasser aufgrund der hydrogeologischen Situation eher nicht in Frage. Aufgrund möglicher höher sandiger anthropogener Auffüllungen könnte es eventuell lokal Möglichkeiten geben, Regenwasser versickern zu lassen. Dieses muss vor Ort geprüft werden, auch in Bezug auf die Fließrichtung des möglicherweise eingespeisten Oberflächenwassers, um Schäden zu vermeiden.

Die Anlage von geothermischen Installationen für die Gebäudebeheizung und -kühlung ist hydrogeologisch vor Ort grundsätzlich möglich.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) und anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan setzt die Bestandssituation planungsrechtlich fest. Im Wesentlichen wird die zulässige Art der baulichen Nutzung feingesteuert. Die Entwicklung des Umweltzustandes durch die Planung und bei Nichtdurchführung der Planung ist identisch.

4. Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden eine historische Recherche zur Ermittlung von Altlastenverdachtsflächen sowie eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Zuge der Umweltprüfung wurde darauf zurückgegriffen. Aktuelle Aussagen zu den Schutzgütern wurden unter anderem aus dem Landschaftsprogramm Bremen 2015 übernommen.

5. Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel ist es, nicht vorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die zuständigen Fachbehörden erhebliche, nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen erkannt werden und eventuell notwendig werdende Gegenmaßnahmen eingeleitet werden können.

6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das bestehende Gewerbegebiet planungsrechtlich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung feingesteuert. Es ist bereits fast vollständig bebaut und versiegelt. Eine höhere Ausnutzbarkeit des Plangebietes ergibt sich durch die Bauleitplanung nicht.

Um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, wurden Festsetzungen zum Schutz vor Lärm getroffen und Flächen, die gegebenenfalls durch Bodenverunreinigungen belastet sind, gekennzeichnet.

Die Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB hat ergeben, dass die vorliegende Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge hat.

E. Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen sind mit der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Für die Stadtgemeinde Bremen fallen keine Erschließungskosten an, da das Gebiet bereits vollständig erschlossen ist. Wegen einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadt Bremen Kosten entstehen könnten. Die dafür erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – durch Prioritätensetzung innerhalb des Budgets des Produktplans Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (PPL 68) dargestellt.

Personalwirtschaftliche Auswirkungen ergeben sich nicht.

2. Genderprüfung

Durch die Überplanung von Bestandsstrukturen sind keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen für Kinder, Frauen, Männer und Diverse zu erwarten.

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 BauGB

Bebauungsplan 2515 für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Habenhauser Landstraße, Friedrich-Engels-Straße und Steinsetzerstraße (zum Teil beiderseits)

(Bearbeitungsstand: 2. Juni 2021)

I. Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit der Bebauungsplanaufstellung

Das Plangebiet wird von gewerblichen Nutzungen geprägt. Das Nutzungsspektrum umfasst dabei Dienstleistungsbetriebe, Handwerksbetriebe, Hallensportangebote (Fußballhalle), Kfz-Werkstätte, Betriebe des Transportgewerbes und Büronutzungen. An der Ziegelbrennerstraße befindet sich darüber hinaus eine privat betriebene Bildungseinrichtung (Grundschule) und eine Kindertagesstätte.

Über die Habenhauser Landstraße weiter zur Habenhauser Brückenstraße ist das Plangebiet an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Südlich und westlich angrenzend liegt das Plangebiet in direkter Nachbarschaft zum Sonderstandort Habenhausen, der von groß- und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten genutzt wird.

Nördlich und östlich des Plangebiets dominiert eine kleinteilige Wohnbebauung aus Reihen-, Doppel- und freistehenden Einfamilienhäusern. Die Wohnbebauung östlich der Friedrich-Engels-Straße ist Teil des im Bebauungsplans 1162 festgesetzten Mischgebiets.

Über die Habenhauser Landstraße, die Habenhauser Brückenstraße und den Autobahnzubringer Arsten erfolgt die äußere Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz. Die äußere Erschließung wird durch Bushaltestellen in der Habenhauser Brückenstraße und Habenhauser Landstraße ergänzt, die das Plangebiet an das städtische Netz für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) anschließt. Durch den Rad- und Fußweg entlang der Habenhauser Brückenstraße erreicht man in wenigen Minuten die rechte Weserseite.

II. Beurteilung der Umweltbelange

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das bestehende Gewerbegebiet planungsrechtlich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung feingesteuert. Es ist bereits fast vollständig bebaut und versiegelt. Eine höhere Ausnutzbarkeit des Plangebietes ergibt sich durch die Bauleitplanung nicht.

Um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, wurden Festsetzungen zum Schutz vor Lärm getroffen und Flächen, die gegebenenfalls durch Bodenverunreinigungen belastet sind, gekennzeichnet.

Die Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB hat ergeben, dass die vorliegende Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge hat.

III. Alternativenprüfung

Der Bebauungsplan setzt die Bestandssituation planungsrechtlich fest. Im Wesentlichen wird die zulässige Art der baulichen Nutzung feingesteuert. Die Entwicklung des Umweltzustandes durch die Planung und bei Nichtdurchführung der Planung ist identisch.

IV. Verfahrensablauf

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde in einem zweistufigen Verfahren durchgeführt. Zunächst wurden in einer öffentlichen Einwohnerversammlung (§ 3 Ab-

satz 1 BauGB) die allgemeinen Planungsziele und -zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes dargelegt. Eine Niederschrift zur Einwohnerversammlung ist in den Unterlagen zum Planverfahren enthalten.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 2515 sind die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB beteiligt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden im Rahmen der förmlichen Trägerbeteiligung gemäß § 4 Absatz 2 BauGB auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgefördert. Das Ergebnis ist in die Planung eingeflossen.

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 3. März 2021 bis 14. April 2021 hatten die Bürgerinnen und Bürger sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf 2515 mit Begründung und Umweltbericht.

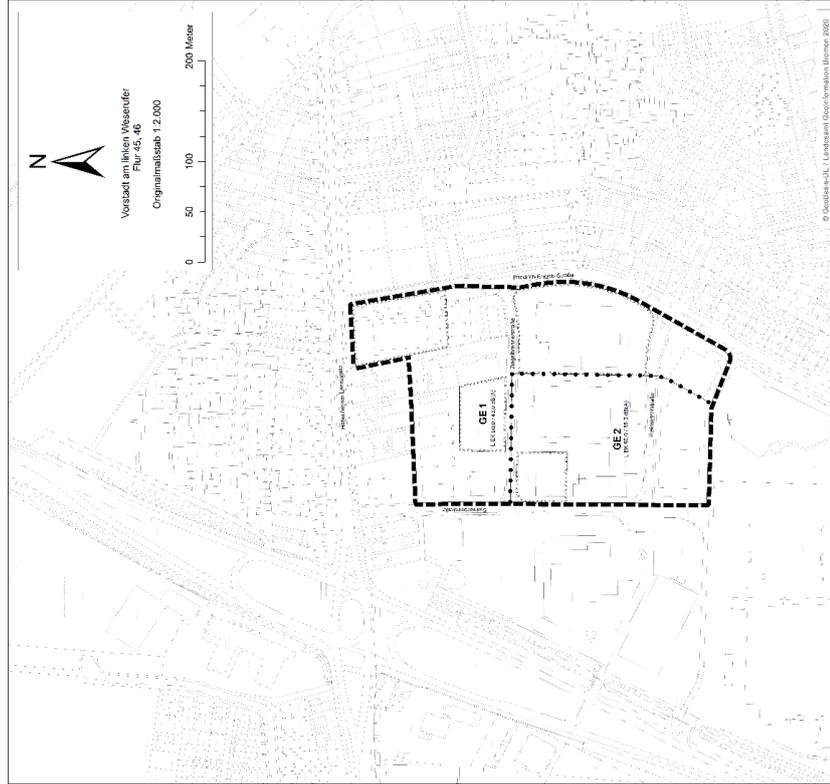
V. Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlässlich der öffentlichen Auslegungen haben Behörden und Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben. Diese wurden fachlich geprüft und soweit erforderlich mit den davon berührten Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Die Prüf- beziehungsweise Untersuchungsergebnisse wurden abgewogen und entsprechend dem Prüfergebnis bei der Planung berücksichtigt.

Private Stellungnahmen sind nicht eingegangen.

Durch die nach den öffentlichen Auslegungen des Bebauungsplanentwurfs 2515 erfolgten Planänderungen wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Planänderungen sind in dem Bebauungsplanentwurf 2515 (Bearbeitungsstand: 2. Juni 2021) ausgewiesen.

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)
BEBAUUNGSPLAN 2515
 für ein Gebiet in Bremen - Oberveland
 zwischen Habenhauser Landstraße, Friedrich-
 Engels-Straße und Steinsetzerstraße (zum Teil
 beiderseits)



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 GE Gewerbegebiete

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

 Linie
 Flächenbezogene Lärmemissionskontingent in Dezibel je m²
 liegt (6,00 bis 22,00 Umr) / jeweils (2,00 bis 6,00 Umr)

 Abgrenzung umschrieblicher Nutzung

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