

Bremen, 5. Juni 2012

Telefon: 361-6134 (Herr Risch)
361-2640 (Frau Brünjes)
361-10859

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung und Energie (S)

Vorlage Nr. 18/148
Tagesordnungspunkt

Deputationsvorlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 82
(Vorhaben- und Erschließungsplan)
für die Errichtung eines Nutzfahrzeugzentrums südlich der Europaallee
im Gewerbepark Hansalinie in Bremen-Hemelingen
(Bearbeitungsstand: 08.05.2012)

Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung
Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie

I. Sachdarstellung

A) Problem

Die Daimler Real Estate GmbH beabsichtigt die Verlegung ihres Nutzfahrzeugzentrums von der Osterholzer Heerstraße in den Gewerbepark Hemelingen. Auf einem ca. 42.600 m² großen Grundstück südlich der Europaallee soll eine Verkaufs- und Servicestation für Transporter, Lkw und Omnibusse errichtet werden. Der rechtsgültige Bebauungsplan 2135 steht der geplanten Nutzung entgegen, da der Plan auf Teilen der für das Projekt benötigten Flächen Gewässer und ökologische Kompensationsflächen festsetzt.

Zur Realisierung des Vorhabens ist neues Planungsrecht erforderlich, mit einem geänderten Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Verlegung der Gewässer- und Kompensationsflächen.

Die Daimler Real Estate hat deshalb einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gestellt.

B) Lösung

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan) gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB).

C) Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung, Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung sind der Bebauungsplanentwurf und die Begründung überarbeitet und ergänzt worden:

In dem Planentwurf wurde die textliche Festsetzung Nr. 4 (Höhenbegrenzungen) erweitert. Nunmehr ist auf dem Grundstück ein einzelner Werbepylon zulässig, der die zulässige Gebäudehöhe (15,0 m) um 10,0 m überschreiten kann. Im näheren Umfeld sind bereits mehrere, z.T. auch höhere Werbeträger vorhanden, so dass hier eine Anpassung erfolgt. Darüber hinaus erleichtert der Pylon die Orientierung in dem weitläufigen Gewerbeareal.

Der Hinweis zu den Kampfmitteln entfällt.

Alle Änderungen wirken sich weder auf die Öffentlichkeit noch auf die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus. Eine Beteiligung der Öffentlichkeit ist daher nicht erforderlich.

Die Begründung ist entsprechend angepasst worden.

Ferner wurde die Begründung um Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie hinsichtlich von Kompensationsmaßnahmen präzisiert.

Die vorgenannten Änderungen/Ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragene Hinweise und dienen lediglich der Klarstellung. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben; von einer erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a BauGB wird daher abgesehen. Die Planänderung wurde mit den davon berührten Behörden abgestimmt.

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

D) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Die Erschließung ist bereits im Rahmen der Umsetzung des B-Planes 2135 realisiert worden; durch die vorliegende Neuplanung entstehen der Stadtgemeinde keine zusätzlichen Kosten.

Die Vorhabenträgerin übernimmt im Durchführungsvertrag die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes das Vorhaben vollständig auf eigene Kosten zu verwirklichen.

2. Gender-Prüfung

Im Rahmen des Planverfahrens sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer betrachtet worden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch den Neubau eines Nutzfahrzeugzentrums keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten sind.

E) Abstimmungen

Der Planentwurf ist mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange einschließlich des Ortsamts / Beirats Hemelingen abgestimmt worden.

Der Beirat Hemelingen hat in seiner Sitzung vom 22. März 2012 die Planung zur Kenntnis genommen und dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 82 zugestimmt. Er hat ergänzend angeregt, auf dem Grundstück entlang der Europaallee zusätzlich Bäume vorzusehen. Da es an der Europaallee bereits drei Baumreihen gibt, soll diese Anregung nicht umgesetzt werden, um die Präsentation der Fahrzeuge nicht weiter einzuschränken.

Im Rahmen des Bauantrages hat der Beirat eine Reduzierung des beantragten Werbepylons von 30m auf 20m angeregt. In Anbetracht der Tatsache, dass im Umfeld teilweise wesentlich höhere Pylone vorhanden sind (Aral und McDonalds 40m), wurde die Höhe der beantragten Werbesäule auf 25m begrenzt. Der Beirat hat diesem Kompromiss zugestimmt.

Dem Ortsamt Hemelingen wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.3 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

II. Beschlussvorschläge

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 82 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Nutzfahrzeugzentrums südlich der Europaallee im Gewerbepark Hansalinie in Bremen-Hemelingen (Bearbeitungsstand: 08.05.2012) abgesehen wird.“
2. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie beschließt den Bericht des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 82 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Errichtung eines Nutzfahrzeugzentrums südlich der Europaallee im Gewerbepark Hansalinie in Bremen-Hemelingen (Bearbeitungsstand: 08.05.2012).“

Anlagen

- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie
- Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 82 (Bearbeitungsstand: 08.05.2012)
- Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 82 (Vorhaben- und Erschließungsplan) – folgt –
- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 82 (Bearbeitungsstand: 08.05.2012)

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

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan VE 82
(Vorhaben- und Erschließungsplan)
für die Errichtung eines Nutzfahrzeugezentrums südlich der Europaallee im
Gewerbepark Hansalinie in Bremen- Hemelingen
(Bearbeitungsstand: 08.05.2012)**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie legt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 82 (Bearbeitungsstand: 08.05.2012) und die entsprechende Begründung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 24. November 2011 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 82 (Vorhaben- und Erschließungsplan) gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 29. November 2011 öffentlich bekannt gemacht worden.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 82 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Dabei wurde auch der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltüberprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB festgelegt. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

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

Am 14. Dezember 2011 ist vom Ortsamt Hemelingen eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Öffentlichkeitsbeteiligung ist von der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

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

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 8. März 2012 beschlossen, dass der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 82 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VE 82 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 23. März 2012 bis 23. April 2012 beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegen. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Hemelingen 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

Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung geführt haben. Hierzu wird auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichtes 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 sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

7. Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

7.1. Planänderungen/-ergänzungen

Nach der öffentlichen Auslegung ist der Planentwurf wie folgt überarbeitet und geändert bzw. ergänzt worden:

Erweiterung der textlichen Festsetzung Nr. 4 hinsichtlich der Überschreitung der Gebäudehöhe (15,0 m) durch 1 Werbepylon um maximal 10,0 m.

Streichung des Hinweises bezüglich der Kampfmittel.

Die vorgenannten Planänderungen/-ergänzungen sind in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 82 (Bearbeitungsstand: 08.05.2012) enthalten.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, den vorgenannten Planänderungen (Bearbeitungsstand: 08.05.2012) zuzustimmen.

7.2. Änderungen/Ergänzungen der Begründung

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

redaktionellen Ergänzungen, die der Klarstellung dienen, ist die Begründung insbesondere unter den Gliederungspunkten

- C) 2. „Maß der baulichen Nutzung“ hinsichtlich der Überschreitung der Gebäudehöhen um 10,0 m durch Herstellung eines Werbepylons konkretisiert worden,
- Unter D) 2) a) „Auswirkungen auf Natur und Landschaft“ entfällt die Tabelle der vorhandenen Biotoptypen im Plangebiet.
- D) 2) e) Umweltbericht: „Auswirkungen durch Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer und effizienter Nutzung von Energien“ um Regelungen zur Sicherung des Energiekonzeptes ergänzt worden.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, der ergänzten bzw. geänderten Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 82 (Bearbeitungsstand: 08.05.2012) zuzustimmen.

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

Alle Änderungen haben überwiegend redaktionellen Charakter und wirken sich weder auf die Öffentlichkeit noch auf die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus.

Um den von der Vorhabenträgerin geplanten Werbepylon zu ermöglichen, ist Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes um eine entsprechende Festsetzung ergänzt worden (s. Ziffer 7.1 des Berichtes).

Eine negative Veränderung des Ortsbildes ist nicht gegeben, da im Umfeld bereits mehrere Werbepylone vorhanden sind. Weitere öffentliche Belange sind nicht betroffen.

Nachbarschaftliche Belange werden durch den Werbeträger nicht berührt.

Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a BauGB ist nicht erforderlich, da die Änderungen/Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berühren.

B) Stellungnahme des Beirates

Der Beirat Hemelingen hat in seiner Sitzung vom 22. März 2012 die Planung zur Kenntnis genommen und dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 82 zugestimmt.

Er hat ergänzend angeregt, auf dem Grundstück entlang der Europaallee zusätzliche Bäume vorzusehen. Da es an der Europaallee bereits drei Baumreihen gibt, soll diese Anregung nicht umgesetzt werden, um die für Präsentationszwecke vorgesehene Grundstücksfläche nicht weiter einzuschränken.

Im Rahmen des Bauantrages hat der Beirat eine Reduzierung des beantragten Pylons von 30m auf 20m angeregt. In Anbetracht der Tatsache, dass im Umfeld teilweise wesentlich höhere Pylone vorhanden sind (Aral und McDonalds 40m), wurde die Höhe der beantragten Werbesäule auf 25m begrenzt. Der Beirat hat dieser Änderung zugestimmt.

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

C) Beschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 82 gemäß § 12 Baugesetzbuch für die Errichtung eines Nutzfahrzeugzentrums südlich der Europaallee im Gewerbepark Hansalinie in Bremen- Hemelingen (Bearbeitungsstand: 08.05.2012) zu beschließen.

Vorsitzender

Sprecher

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 82

(Vorhaben- und Erschließungsplan)

für die Errichtung eines Nutzfahrzeugzentrums südlich der Europaallee im Gewerbepark Hansalinie in Bremen-Hemelingen

(Bearbeitungsstand: 08.05.2012)

A) Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Hemelingen, im Gewerbepark Hansalinie, südlich der Europaallee. Es umfasst die Flurstücke 5/83, 5/84, 5/131 und 5/132, Flur 244. Die Flächengröße beträgt ca. 4,26 ha.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Der Planbereich wurde ehemals landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche ist heute Teil der weitläufigen Gewerbebereiche an der Hansalinie.

Der Planbereich ist derzeit noch weitestgehend unbebaut, angelegt wurden bisher lediglich Gräben zur Aufnahme von Niederschlagswasser.

Die Fläche ist vollständig erschlossen (Europaallee, Johann-von-Bodeck-Straße, Ludwig-von-Kapff-Straße, Anton-Tucher-Straße) und umgeben von überwiegend bereits genutzten Gewerbegrundstücken.

Die Daimler Real Estate GmbH als Vorhabenträgerin beabsichtigt das Grundstück von der Stadtgemeinde zu erwerben.

Die Vorhabenträgerin hat ein Bauungs- und Architekturkonzept (Büro Beichler und Rohr, Bremen) vorgelegt, das die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 82 bildet.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für die Flächen im Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar.

Der Bebauungsplan 2135 (rechtskräftig seit 20.12.2002) setzt für das Grundstück Gewerbegebiet, teilweise Industriegebiet sowie öffentliche Grünflächen (Gewässer) und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplans

Die Daimler Real Estate GmbH plant die Verlegung ihres Nutzfahrzeugzentrums von der Osterholzer Heerstraße in den Gewerbepark Hansalinie.

Das Nutzfahrzeugzentrum dient der Präsentation, dem Verkauf und den Servicefunktionen für Transporter, Lkw und Omnibusse.

Das Vorhaben umfasst ein 2-3-geschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 7.700 m² sowie umfangreiche Präsentations- und Stellplatzflächen im Freibereich.

Die Zufahrt soll über die Anton-Tucher-Straße sowie die Ludwig-von-Kapff-Straße erfolgen.

Der zur Europaallee orientierte Gebäude- und Freiflächenteil dient vorrangig der Präsentation und dem Verkauf, der mittlere Gebäudeabschnitt beinhaltet im Wesentlichen Büro- und Technikfunktionen, der südliche Teil umfasst die Werkstatteinrichtungen.

Das Gebäude befindet sich etwa mittig auf dem Grundstück, dadurch entfallen hier die im Bebauungsplan 2135 festgesetzten und bereits ausgebauten Gräben (öffentliche Grünflächen/Gewässer) sowie Flächen für Kompensationsmaßnahmen im Randbereich der Gewässer.

Im Vorfeld ist geprüft worden, ob das Vorhaben durch eine Veränderung der Gebäudestellung und Organisation der Nutzungen auf den Freiflächen dem geltenden Bebauungsplan angepasst werden kann. Dieses war jedoch nicht möglich, da für die Betriebsabläufe eine größere zusammenhängende Fläche benötigt wird.

Bei der Neubebauung soll ein reduzierter Energiebedarf von Gebäuden insbesondere durch bauliche und technische Maßnahmen erreicht werden.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag, den Höchstwert der geltenden Energieeinsparverordnung 2009 für den Jahres-Primärenergiebedarf des Gebäudes um mindestens 30 % zu unterschreiten.

Zur Realisierung des Vorhabens ist neues Planungsrecht erforderlich.

Die Daimler Real Estate hat deshalb einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gestellt.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird Gewerbegebiet (GE). Dieses entspricht den gewerblichen Umgebungsstrukturen und schafft die planungsrechtliche Grundlage für das geplante Nutzfahrzeugzentrum.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind im Rahmen des Gewerbegebietes jedoch nur diejenigen Nutzungen zulässig, zu deren Umsetzung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Dieses sind im Wesentlichen:

- Präsentationsräume und -freiflächen
- Verkaufsräume
- Büro- und Technikräume
- Werkstätten

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Größe der Grundfläche (GR) und die Höhenfestlegung der Gebäude (OK) bestimmt.

Entsprechend dem geplanten Gebäude beträgt die maximale Grundfläche 8.000 m². Ausstellungs- und Präsentationsflächen im Freibereich sind in der Grundfläche nicht enthalten. Aufgrund der auf dem Grundstück festgesetzten privaten Grünflächen liegt der Versiegelungsgrad - unter Einbeziehung der vorgesehenen Stellplatzflächen und Zufahrten - insgesamt unter 80% der Grundstücksfläche. Die Obergrenze des § 17 Abs.1 BauNVO wird damit eingehalten.

Entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 2135 wird die Höhe der Gebäude bei der Neuplanung ebenfalls auf 15,00 m über Straßenoberkante begrenzt. Die Gebäudehöhe bewegt sich damit insgesamt im Spektrum der Umgebungsbebauung.

Die Maximalhöhe kann durch Bauteile (z.B. Sonnenkollektoren, Lüftungsaufbauten) um bis zu 3,0 m und durch 1 Werbepylon um bis zu 10,0 m überschritten werden. Im näheren Umfeld des Vorhabens stehen Werbepylone mit Höhen von teilweise bis zu 40,0 m.

Um die Auswirkungen auf das Ortsbild möglichst gering zu halten, ist die Höhe des Pylons im Plangebiet auf 25,0 m begrenzt worden.

Der Werbepylon dient insbesondere zur Orientierung in dem weitläufigen Gewerbeareal.

3. Überbaubare sowie nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen sind auf das konkrete Gebäude bezogen und nehmen nur einen relativ geringen Teil des Gesamtgrundstücks in Anspruch.

Auf den umgebenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind daher ergänzende Ausstellungs- und Präsentationsflächen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen zulässig.

4. Grünflächen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sowie Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 2135 sehen die t-förmige Anlage eines Entwässerungsgrabens mit begrünten Randbereichen vor. Wesentliche Aufgabe des Grabens ist die Aufnahme des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers. Darüber hinaus übernehmen die Flächen ökologische Kompensationsfunktionen.

Die Lage dieser Flächen wird durch die Neuplanung verändert und in den Randbereich des Grundstücks verlegt (Private Grünflächen). Die bisherigen Funktionen sowie der Umfang der Flächen bleiben jedoch auch in der geänderten Lage vollständig erhalten.

Der Bebauungsplan 2135 sieht des Weiteren die Anpflanzung von Laubbäumen (in einem Abstand von 10 m) entlang der Straßenverkehrsflächen vor. Diese Bepflanzungsvorgaben werden weitestgehend übernommen. Die aus der bisherigen Festsetzung resultierende Anzahl der Bäume bleibt insgesamt erhalten.

Durch die Zusammenlegung von im B-Plan 2135 vorgesehenen unterteilten Bauflächen zu einer größeren Baufläche entsteht ein leicht erhöhter Kompensationsbedarf gegenüber den bisherigen Festsetzungen. Dieser wird über das Anpflanzen von 16 zusätzlichen Laubbäumen auf dem Betriebsgelände erfüllt.

Weitere Ausführungen hierzu sind im Umweltbericht unter D) 2.(a) enthalten. Die Sicherung des Ausgleichskonzeptes erfolgt im Durchführungsvertrag.

5. Sonstige Festsetzungen

Eingeschränkt wird die Zulässigkeit von Werbeanlagen. Diese sind lediglich an der Stätte der Leistung zulässig. Im Gewerbegebiet Hansalinie ist großflächige Werbung an der Stätte der Leistung üblich und stellt bereits eine gewisse Beeinträchtigung des Ortsbildes dar. Weitere Beeinträchtigungen durch Fremdwerbung - die aufgrund der

Autobahnnähe in diesen Gewerbebereichen stark nachgefragt ist - soll daher ausgeschlossen werden.

D) Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 2135 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 nicht zu erwarten. Aus diesem Grunde ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 3 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG neugefasst durch Bek. v. 24.2.2010 I 94 zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 6.10.2011 I 1986) nicht erforderlich.

Gleichwohl werden die umweltrelevanten Belange im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB im Folgenden unter Punkt D) 2. dargelegt.

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Die Planinhalte, der Flächenbedarf und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 82 sind unter Punkt B) und C) der Begründung beschrieben. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Umweltbereiche, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes berührt sind, mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet.

2. Ziele des Umweltschutzes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

(a) Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie Erholung; Stadt- und Landschaftsbild)

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. Die Beurteilung erfolgt nach der Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen (Fortschreibung 2006).

Gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Der Bebauungsplan 2135 hat im Plangebiet bereits Eingriffe in erheblichem Umfang zugelassen und dafür entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Deshalb verbleibt lediglich ein Kompensationsbedarf für solche Eingriffe, die über den Umfang der zulässigen Eingriffe hinausgehen.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Zustand der Fläche wird auf Grundlage der Luftbildauswertung (GeoBasis-DE/BKG Image, 2009) und durch Ortsbegehung beschrieben:

In der Mitte des Plangebietes sind als Teil des weiterführenden Grabensystems im Gewerbepark Hansalinie Geländemulden gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes 2135 angelegt worden.

In den Mulden haben sich Ruderalfluren frischer bis feuchter Standorte (URF) in den Gewässersohlen und halbruderalen Gras- und Staudenfluren mittlerer Standorte (UHM) in den Böschungsbereichen sukzessive entwickelt. Nördlich und südlich des Quer-

grabens sind ruderalartige Vegetationskomplexe verbreitet (UHM). Eine größere Fläche an der Europaallee im Norden und eine kleinere Fläche an der Zufahrtsstraße im Süden sind mit einer Schotterdecke befestigt (Y).

Aufgrund der Beeinträchtigungen durch Bautätigkeiten und des Betriebes im Gewerbegebiet ist die Wertigkeit als Lebensraum für Pflanzen und Tiere eher gering einzuordnen.

Mit dem Vorhaben ist durch die Zusammenführung mehrerer bisher getrennter Bauflächen eine Veränderung der Nutzung von Grundflächen verbunden, die über das nach dem Bebauungsplan 2135 zulässige Maß hinausgeht.

Es liegt deshalb ein Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG vor. Zum Vollzug der Eingriffsregelung nach § 1a Baugesetzbuch in Verbindung mit § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Nachfolgende Tabellen 1 und 2 stellen das Ausgleichskonzept des rechtsgültigen Bebauungsplanes 2135 dem Kompensationsbedarf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 82 gegenüber und ermitteln das Kompensationsdefizit. Die in der Tabelle 2 aufgeführten Maßnahmen sind mit Ausnahme der zu pflanzenden Bäume bereits hergestellt und müssen bei der Realisierung an anderer Stelle auf dem Grundstück neu angelegt werden. Eine zeichnerische Gegenüberstellung enthält die Anlage 2.

Tabelle 1: Umfang des Kompensationsbedarfs gem. Festsetzungen des geltenden B-Planes 2135

Betroffene Biotope		Ausgleichskonzept B-Plan 2135-			
		Wertstufe	Flächengröße		Flächenäquivalente
Code Name		(W)	(m ²)		(FÄ)
HB	Zu pflanzende Bäume	3	6.080	76 Stck. x 80m²	18.240
SEZ	Nährstoffreiches Stillgewässer, Röhrichte und Gebüsche und Anpflanzung von Sträuchern	4	8.068		32.272
GRA	Intensiv genutzte Grünflächen	1	2.462		2.462
X	Gewerbefläche, Versiegelte Fläche	0	30.745		0
Summe					52.974

Tabelle 2: Umfang des Kompensationsbedarfs gem. Festsetzungen des VEP 82

Betroffene Biotope		Ausgleichskonzept VEP 82			Wert- verluste / -gewinne	Ausgleichs- ziele	
		Wert- stufe	Flächengröße		Flächen- äquiva- lente	Flächen- äquiva- lente	Biotoptypen
Code Name		(W)	(m ²)		(FÄ)	(FÄ)	
HB	Zu pflanzende Bäume	3	6.080	76 Stck. x 80 m²	18.240	+/-0	
SEZ	Nährstoffreiches Stillgewässer, Röhrichte und Gebüsche und Anpflanzung von Sträuchern	4	8.089		32.356	+ 84	
GRA	Intensiv genutzte Grünflächen					- 2.462	
X	Gewerbefläche, Versiegelte Fläche	0	33.186		0	0	
Summe					50.596	- 2.378	Baumpflanzungen

Das Kompensationsdefizit von 2.378 Flächenäquivalenten (FÄ) wird durch die zusätzliche Anpflanzung von 16 großkronigen standortheimischen Laubbäumen auf der Betriebsfläche ausgeglichen. Die Standorte der Anpflanzungen sind in der Planzeichnung festgesetzt (siehe Textliche Festsetzung 5.2).

(b) Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild

Durch die Neuplanung wird das bisherige Stadtbild in diesem Bereich modifiziert. Der Bebauungsplan 2135 sieht eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Europaallee vor, um diese räumlich zu fassen. Die Neuplanung reduziert eine entsprechende Bebauung auf den Kopfbau (Präsentationsräume) des Vorhabens.

Das Gebäude benötigt aufgrund der vorgesehenen Figuration fast die gesamte Grundstückstiefe und kann von daher nicht parallel zur Europaallee ausgerichtet werden. Darüber hinaus sollen sich die Freiflächen zur Präsentation der Fahrzeuge zur Europaallee orientieren.

Der Verzicht auf eine möglichst ausgeprägte räumliche Fassung der Europaallee in diesem Bereich kann durch den Kopfbau nur teilweise kompensiert werden. Auf diesem Gewerbeareal werden stadtgestalterische Gesichtspunkte von daher den Belangen der Wirtschaft nachgeordnet.

Weitere Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Tiere, Wasser, Luft, Klima sowie Erholung) sind mit der Planung nicht verbunden.

(c) Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme

Durch das Vorhaben wird eine erschlossene Gewerbefläche in Anspruch genommen.

(d) Auswirkungen auf Oberflächengewässer und den Hochwasserschutz

Auf der geplanten Grundstücksfläche befinden sich 400 laufende Meter Binnengewässer, die auf der Grundlage eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens hergestellt wurden. Die Binnengewässer dienen in der Hauptsache zur Entwässerung der angrenzenden Grundstücke. Ihnen wird das kaum oder gering verschmutzte Niederschlagswasser von Grünflächen, Dächern, Fuß- und Radwegen sowie gering verschmutzten Parkplatzflächen direkt zugeleitet.

Für die geplante Verlegung der Binnengewässer wird parallel ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchgeführt.

Durch textliche Festsetzungen (Nr. 5.3) im Bebauungsplan wird bestimmt, dass das Niederschlagswasser der Dachflächen, das kaum bis mäßig verschmutzt ist, den innerhalb der Grünflächen gelegenen Gewässern direkt zuzuführen ist.

Auf die Festsetzung einer Dachbegrünung, bei der das Niederschlagswasser zurückgehalten und zum Teil verdunsten würde, wird aus gewässerökologischer Sicht verzichtet, um dem umgebenden Gewässersystem ausreichend Niederschlagswasser zuführen zu können.

Das Niederschlagswasser der an die Gewässer unmittelbar angrenzenden Stellplätze kann über die Böschungsfäche der Gewässer abgeleitet und versickert werden.

Das auf der Betriebsfläche ansonsten anfallende Niederschlagswasser ist zu 40 % über das öffentliche Kanalsystem der außerhalb des Plangebietes gelegenen, östlich angrenzenden Niederschlagswasserbehandlungsanlage zuzuführen.

Das übrige auf der Betriebsfläche anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln und gedrosselt an das öffentliche Kanalsystem abzugeben.

Hierzu ist eine grundstücksinterne Niederschlagswasserrückhaltung notwendig.

(e) Auswirkungen durch Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer und effizienter Nutzung von Energie

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sind insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Bauleitpläne sollen auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz entwickelt werden (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Die neuen Gebäude werden durch bauliche und technische Maßnahmen einen reduzierten Energiebedarf aufweisen. Die Vorhabenträgerin wird zur Versorgung der Neubebauung mit Raumwärme und Warmwasser eine Luft/Wasser-Wärmepumpe in Kombination mit einer Gas-Brennwertanlage für niedrige Außentemperaturen sowie eine solare Warmwasserbereitung und eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage) installieren.

Mit diesen Maßnahmen wird der Höchstwert der geltenden Energieeinsparverordnung 2009 für den Jahres-Primärenergiebedarf des Gebäudes um mindestens 30 % unterschritten. Eine entsprechende Verpflichtung übernimmt die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag.

(f) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

Die sonstigen, u. a. in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange (Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm und Erschütterungen; Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe und durch Emissionen; Aus-

wirkungen durch Altlasten, auf Grundwasser, durch anfallendes Abwasser und/oder Abfälle, auf Kultur- und sonstige Sachgüter) sind durch die Planung nicht berührt.

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

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

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

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

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Fläche des Plangebietes ist Bestandteil der umfangreichen Gewerbeareale an der Hansalinie.

Aufgrund des Flächenzuschnittes, des gewerblichen Umfeldes sowie der direkten Anbindung an den überörtlichen Verkehr (A 1) ist das Areal für die Entwicklung eines Nutzfahrzeugzentrums gut geeignet.

Andere Grundstücke, die den Standortanforderungen der Vorhabenträgerin entsprechen hätten, sind nicht vorhanden.

5. Verwendete Verfahren der Umweltprüfung

Grundlage der Umweltprüfung sind die Arbeitshilfe Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Freien Hansestadt Bremen nach dem BauGB 2004 und die Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 28.11.2011 (Scoping). Besondere methodische Schwierigkeiten traten nicht auf.

6. Maßnahmen zur Überwachung

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

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet ist Teil des Gewerbeparks Hansalinie. Durch die Erstellung eines Nutzfahrzeugzentrums soll ein erschlossenes Grundstück in zentraler Lage innerhalb des Gewerbegebietes entwickelt werden.
Die Rechtsgrundlage wird durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 82 geschaffen.

Eine maßgebliche Beeinträchtigung von Natur, Landschaft und Erholung sowie des Stadt- oder Landschaftsbildes erfolgt nicht. Ein Kompensationsmehrbedarf gegenüber dem Bebauungsplan 2135 wird durch Maßnahmen innerhalb des Betriebsgrundstückes ausgeglichen. Relevante Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht erkennbar.

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

E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Die Erschließung ist bereits im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes 2135 realisiert worden. Durch die vorliegende Neuplanung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine zusätzlichen Kosten.

Die Vorhabenträgerin übernimmt im Durchführungsvertrag die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes das Vorhaben vollständig auf eigene Kosten zu verwirklichen.

2. Genderprüfung

Im Rahmen des Planverfahrens sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer betrachtet worden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch den Neubau eines Nutzfahrzeugzentrums keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten sind.

Anlagen

Lageplan, Gegenüberstellung Biotope, Grundriss, Ansichten, Schnitte

Für Entwurf und Aufstellung

Grontmij GmbH

Bremen, den 08. Mai 2012

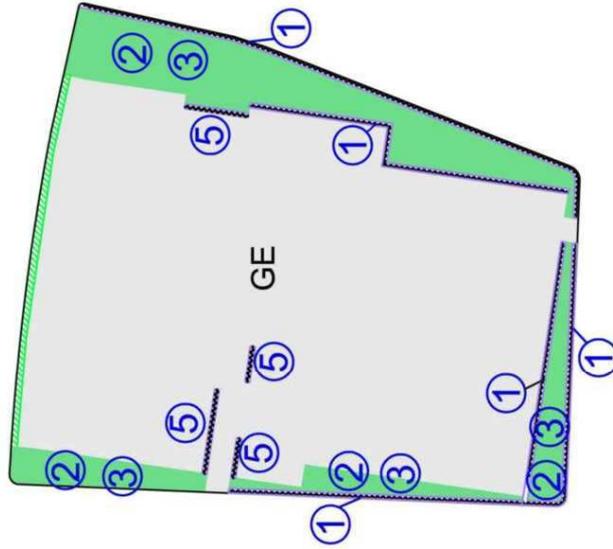
Vorhabenträgerin

Daimler Real Estate GmbH

Bremen, den 08. Mai 2012

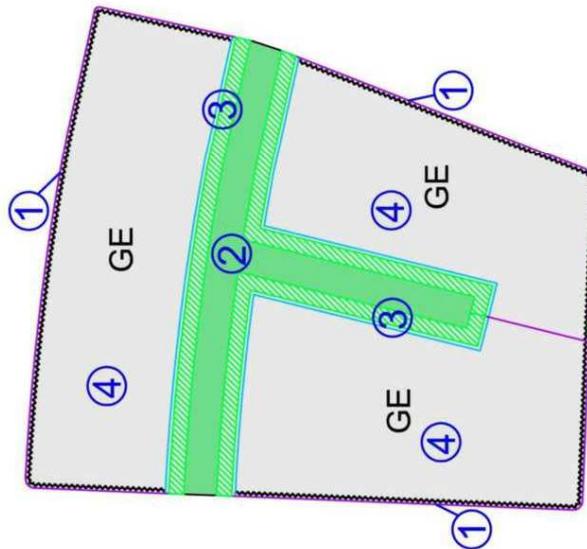
**Anlage 2:
Gegenüberstellung der Ausgleichskonzepte**

Neues Ausgleichskonzept gem. VEP 82



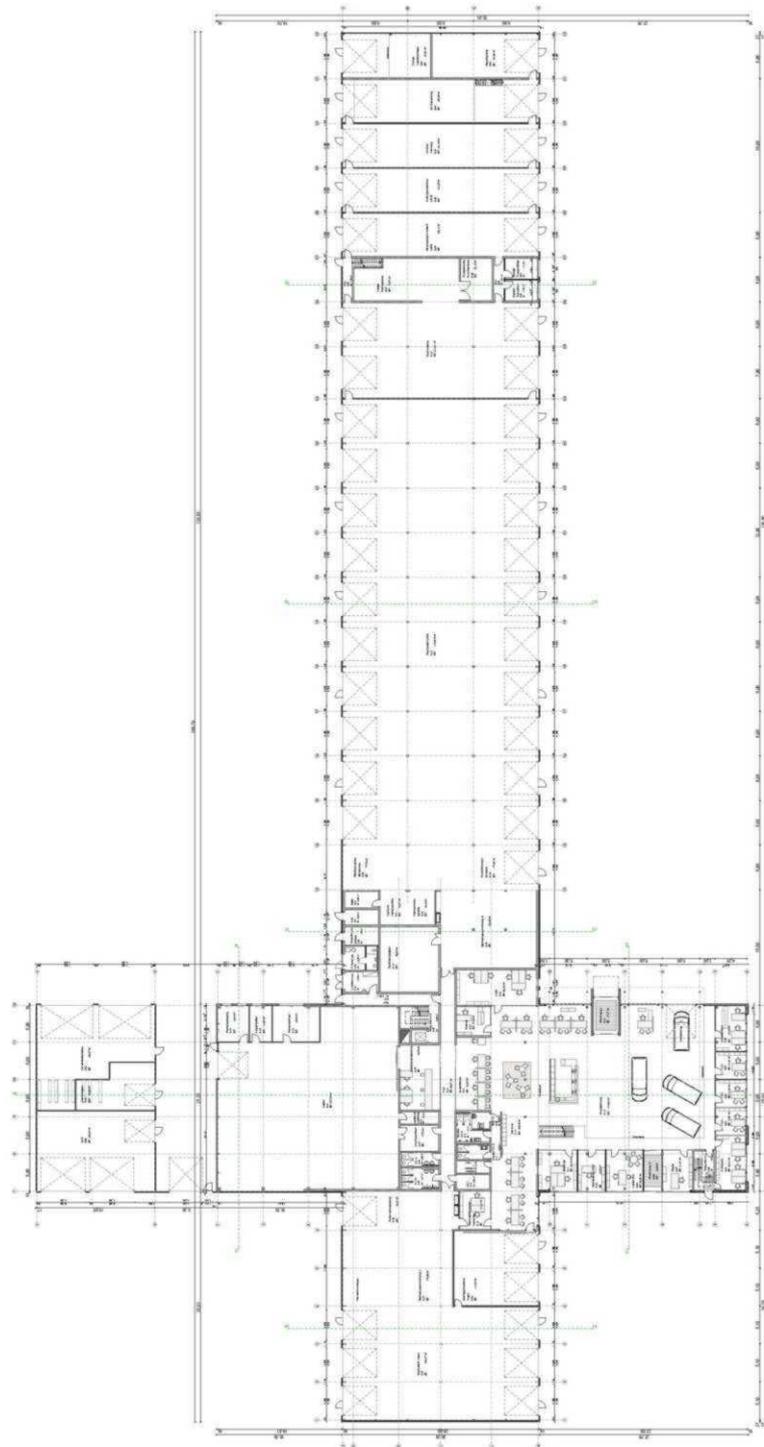
- ① Baumpflanzungen gem. Textlicher Festsetzung Nr. 5.1 VEP 82: 76 Stück
- ② Nährstoffreiches Stillgewässer, Röhrichte und Gebüsche
- ③ Anpflanzung von Sträuchern
- ④ Entfällt
- ⑤ Baumpflanzungen gem. Textlicher Festsetzung Nr. 5.2 VEP 82: 16 Stück

Ausgleichskonzept gem. B-Plan 2135
(überwiegend hergestellt)



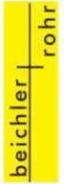
- ① Baumpflanzungen gem. Textlicher Festsetzung Nr. 13.1 B-Plan 2135: 76 Stück
- ② Nährstoffreiches Stillgewässer, Röhrichte und Gebüsche
- ③ Anpflanzung von Sträuchern
- ④ Intensiv genutzte Grünflächen (nichtversiegelte Flächen im Gewerbegebiet)

Anlage 3:
Grundriss EG ohne Maßstab

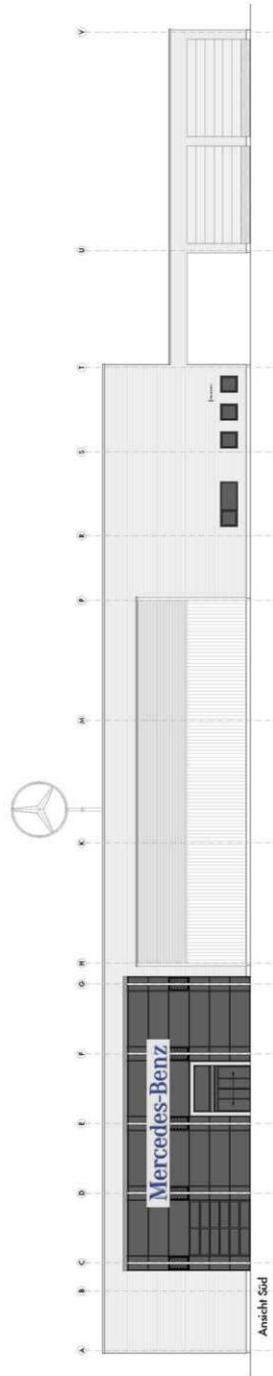


Grundriss EG

Neubau Mercedes Benz NFZ-Center Weser-Ems
Daimler Real Estate GmbH • Linkstr. 2 • 10785 Berlin

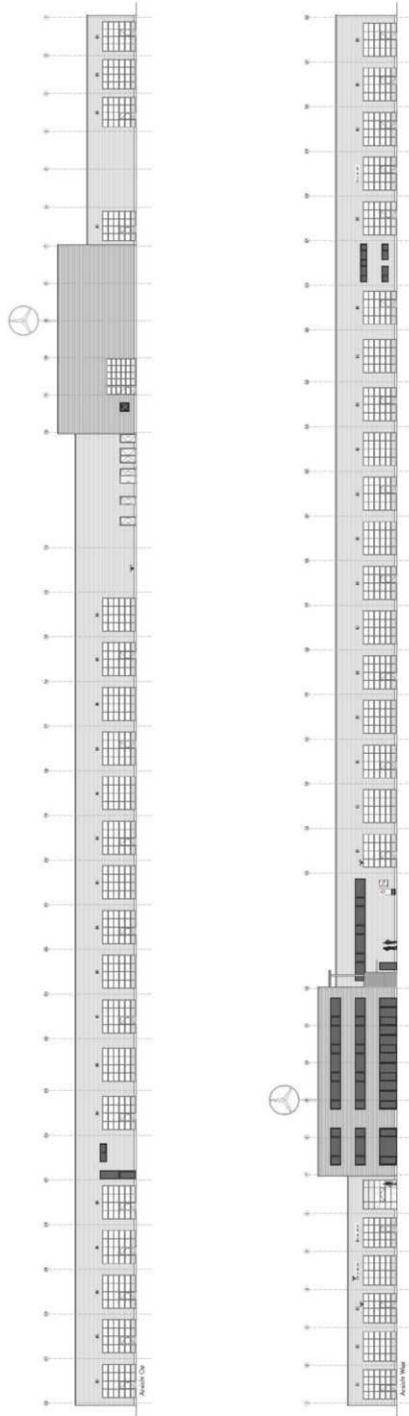


Anlage 4:
Ansicht Süd ohne Maßstab



Neubau Mercedes Benz NFZ-Center Weser-Ems
Daimler Real Estate GmbH • Linkstr. 2 • 10785 Berlin

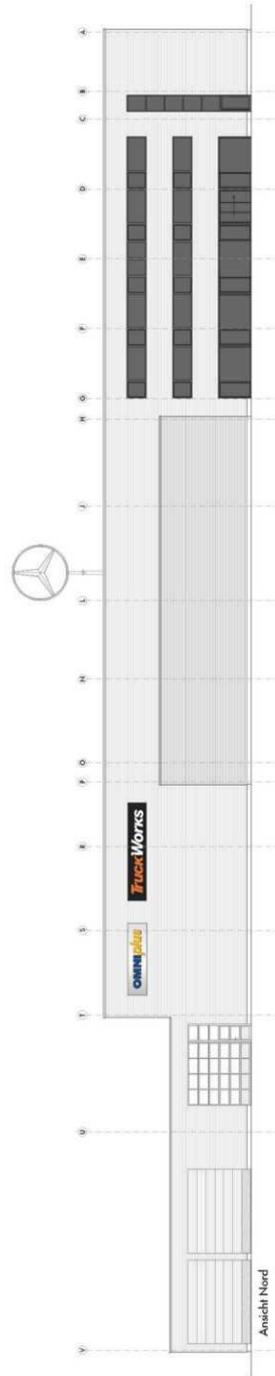
Anlage 5:
Ansicht Ost und West ohne Maßstab



Neubau Mercedes Benz NFZ-Center Weser-Ems
Daimler Real Estate GmbH • Linkstr. 2 • 10785 Berlin



Anlage 6:
Ansicht Nord ohne Maßstab



Neubau Mercedes Benz NFZ-Center Weser-Ems
Daimler Real Estate GmbH • Linkstr. 2 • 10785 Berlin



**Anlage 7:
Schnitte ohne Maßstab**



Neubau Mercedes Benz NFZ-Center Weser-Ems
Daimler Real Estate GmbH • Linkstr. 2 • 10785 Berlin

