

Deputationsvorlage

Bebauungsplan 2438
für ein Gebiet in Bremen – Hemelingen
zwischen Funkschneise, Elisabeth-Selbert-Straße, Eggestraße und Osterhop
(Bearbeitungsstand 11.07.2012)

Planaufstellungsbeschluss

I. Sachdarstellung

A) Problem

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Hemelingen. Auf der Grundlage alter Staffelbau- und Gewerbepläne existiert in diesem Bereich eine unmittelbare Nähe zwischen gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen und Wohnen. Diese gewachsene Gemengelage stellt zunehmend eine Konfliktlage dar. Gerade vor den Hintergrund anstehender Nutzungsänderungen und dem Vorhandensein brachliegender Flächen reichen die bestehenden Staffelbau- und Gewerbepläne für eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht mehr aus.

Ein Betrieb der Abfallwirtschaft hat eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung für die Nutzungsänderung einer vorhandenen Halle in ein Abfallzwischenlager auf dem Grundstück Funkschneise 13 in Bremen Hemelingen beantragt. Der Abstand zwischen diesem Gewerbegrundstück und dem nächsten Wohngrundstück beträgt rund 30 m; das nächstgelegene Wohngebäude an der Eggestraße liegt etwa 70 m vom Gebäude des geplanten Abfallzwischenlagers entfernt. Die dazwischen befindlichen Kleingartengrundstücke sind zwar einerseits ein schmaler Puffer zwischen den Gewerbe- und den Wohngrundstücken. Auch für die Freizeitnutzung gilt jedoch, dass die Grundstücke ihre Erholungsfunktion nur sehr eingeschränkt erfüllen können, wenn unmittelbar angrenzend Gewerbebetriebe aller Art (soweit sie nicht erheblich belästigen) zulässig sind.

Gegen die Zulassung des Abfallzwischenlagers sind Petitionen anhängig. Die dort vorgebrachten Gesichtspunkte werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt.

Für die gewerblich genutzten Flächen einschließlich der Brachfläche sind entsprechend ihrer Lage neue nachbarschaftsverträgliche Nutzungen festzulegen. Für diese räumliche Ordnung fehlt die planungsrechtliche Grundlage.

B) Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

1. Entwicklung und Zustand

Das ca. 22,5 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Hemelingen und wird im Norden durch die Funkschneise, im Osten durch die östlichen Grenzen der Grundstücke Funkschneise 19 bzw. Eggestraße 52a sowie im Süden und Westen durch die Eggestraße und die Straße Osterhop begrenzt.

Nördlich der Funkschneise (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2438) ist im rechtskräftigen Bebauungsplan 415 die Gewerbeklasse I (entspricht ungefähr einem Industriegebiet nach Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Dieser Bereich ist tatsächlich durch industrielle Nutzungen wie eine Lackfabrik oder ein Schrottlager geprägt.

In dem Gewerbegebiet südlich der Funkschneise, in dem das Abfallzwischenlager entstehen soll, befinden sich eine Rohbauhalle sowie zwei Lagerhallen von Daimler Benz, ein ehemaliges Lager für Kunststoffpellets, ein leerstehendes Büro- und Verwaltungsgebäude sowie eine Kartonfabrik. Drei der Nutzungen sind in den letzten zwei Jahren neu bzw. im Sinne einer Erweiterung genehmigt worden. Der Betrieb für Kunststoffpellets, welcher in den Industriepark-West verlagert worden ist, befand sich auf dem Grundstück, das künftig als Abfallzwischenlager genutzt werden soll. Aufgrund der vorliegenden Genehmigung könnte die Kunststoffbearbeitung (Schreddern und Mahlen) innerhalb von drei Jahren nach Aufgabe der Nutzung wieder aufgenommen werden.

Unmittelbar an die gewerblichen Grundstücke grenzen südlich und westlich die Wohngrundstücke an der Eggestraße und der Straße Osterhop sowie die Kleingärten an der Hasenpromenade.

2. Geltendes Planungsrecht

Die gewerblich genutzten Flächen sind in den rechtskräftigen Bebauungsplänen 162 und 415 mit der Gewerbeklasse II festgesetzt, wobei Wohnungen nur als Zubehör zulässig sind. Die Wohngebäude entlang der Straße Osterhop sind im rechtskräftigen Bebauungsplan 415 mit der Gewerbeklasse II festgesetzt; eine Wohnnutzung ist dort zulässig. Für die wohngenutzten Grundstücke entlang der Eggestraße sowie für Teile der Kleingärten an der Hasenpromenade liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für den gewerblich genutzten Bereich gewerbliche Bauflächen, für die Kleingärten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ und für die wohngenutzten Grundstücke Wohnbauflächen dar. Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sind mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans vereinbar, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich ist.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Das Plangebiet soll entsprechend seiner Lage in unterschiedliche Bereiche aufge-

teilt werden. Die geplanten Festsetzungen sollen zukünftige Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe vermeiden. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die gewachsene Gemengelage zwischen Wohnen und Gewerbe so zu überplanen, dass ein möglichst schonender Ausgleich zwischen den unterschiedlichen Nutzungen erreicht werden kann.

Genehmigungen aus der jüngeren Vergangenheit sowie der aktuelle Antrag für ein Abfallzwischenlager zeigen, dass das Gebiet Funkschneise sich im Sinne einer immer intensiveren gewerblichen Nutzung entwickelt. Auch vor dem Hintergrund einer angrenzenden Gewerbebrache in diesem Gebiet (Funkschneise 15) besteht die Chance und zugleich auch die Notwendigkeit, diese Entwicklung einzuschränken, um gesunde Wohnverhältnisse in dem nahegelegenen Wohnquartier zu sichern.

Insbesondere Vorhaben, die auf der Grundlage des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu genehmigen sind, stellen aufgrund ihres typischen Störpotentials für die angrenzenden empfindlichen Nutzungen eine nicht hinnehmbare Konfliktsituation dar. Zielstellung des Bebauungsplans wird eine Gliederung des Gewerbegebietes sein, die dahingehend differenzieren soll, dass Betriebe, die nach dem Anhang der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Spalte 1 oder 2) genehmigungspflichtig sind, ausgeschlossen werden. Dazu gehört auch die Beseitigung und Verwertung von Abfällen. Zwar ist die Genehmigungspflicht nach dem BImSchG teilweise auch damit begründet, dass Umweltgüter wie Boden und Grundwasser geschützt werden sollen. Dennoch stellen diese Anlagen für die Nachbarschaft nicht selten erhebliche Belästigungen (z.B. Geruchsbelästigungen) dar. Hinzu kommt die berechtigte Sorge der Menschen in der näheren Umgebung, dass Gefahren durch unsachgemäße Handhabung und im Brandfall nie völlig auszuschließen sind und dann ggf. erheblich negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen können oder zu besorgen sind. Nur durch planerische Entscheidungen können solche Risiken minimiert werden, indem diese Anlagen in unmittelbarer Nähe von Wohngrundstücken ausgeschlossen werden.

Gewerbliche Anlagen, die lediglich nach der Bremischen Landesbauordnung baugenehmigungspflichtig sind, müssen nicht pauschal eingeschränkt werden. Für sie kann nicht generell ein erhebliches, benachbarte (Wohn-) Gebiete beeinträchtigendes Störpotential unterstellt werden. Angesichts der historisch gewachsenen Struktur können über das Gebot der Rücksichtnahme im Sinne des § 15 BauNVO verträgliche Lösungen gefunden werden. Für das so beschriebene Planungsziel spricht auch, dass die Interessen der bestehenden Betriebe im Rahmen der Neuplanung angemessen zu berücksichtigen sind. Hier gilt es, nur in den unvermeidbaren Fällen die ausgeübte Nutzung einzuschränken und gleichzeitig zukünftige Entwicklungen mit der o.g. Zielstellung so weit wie möglich zu vereinbaren.

Die Wohnnutzung entlang der Eggestraße und der Straße Osterhop sowie die Kleingärten an der Hasenpromenade sollen entsprechend ihrem Bestand planungsrechtlich abgesichert werden.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung geschaffen werden.

4. Umweltprüfung

Im weiteren Verfahren werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem entsprechenden Umweltbericht beschrieben und bewert-

tet. Über das Ergebnis dieser Prüfung wird die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie im Rahmen der weiteren Beschlussfassung zu diesem Bauleitplanentwurf unterrichtet.

Durch den Bebauungsplan 2438 werden überwiegend bereits bebaute bzw. versiegelte Flächen überplant, so dass davon auszugehen ist, dass erhebliche Umweltauswirkungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht zu erwarten sind.

C) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Die der Stadtgemeinde Bremen bei der Realisierung des neuen Planes entstehenden Kosten werden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange überschlägig ermittelt und der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie in der Vorlage zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mitgeteilt.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass es bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu planungsrechtlichen Eingriffen in ausgeübte Nutzungen kommen wird. Diese führen gemäß § 42 Abs. 3 BauGB zu einer Entschädigungspflicht der Stadtgemeinde Bremen, wenn dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Über die Höhe etwaiger Entschädigungsansprüche können keine konkreten Angaben gemacht werden. Grundsätzlich ist die Wertminderung der Grundstücke infolge der geänderten Planung zu entschädigen (§ 42 Absatz 3 BauGB).

Da die gegenwärtigen Nutzungen auf den Grundstücken der Kartonfabrik und der Teileproduktion bzw. Lagerung für das Automobilwerk nicht nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungspflichtig waren, wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt davon ausgegangen, dass mit dem vorgeschlagenen Bebauungsplan ein entsprechender „Eingriff in ausgeübte Nutzungen“ auf das Grundstück des geplanten Abfallzwischenlagers (wegen der genehmigten Lagerung von Kunststoffpellets) begrenzt werden kann.

Gleichzeitig besteht die Möglichkeit, dass der Antragsteller des Abfallzwischenlagers seine Aufwendungen für die Erstellung der Antragsunterlagen gegenüber der Stadtgemeinde geltend macht (§ 39 BauGB). Auch die sich hieraus möglicherweise ergebenden Ansprüche können zum jetzigen Zeitpunkt nicht beziffert werden.

2. Genderprüfung

Aufgrund der bisher vorgesehenen Planungsziele ist davon auszugehen, dass keine geschlechterspezifischen Festsetzungen getroffen werden. Eine abschließende Prüfung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

D) Abstimmungen

Dem Ortsamt Hemelingen wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.1 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

II. **Beschlussvorschlag**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

„Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Funkschneise, Elisabeth-Selbert-Straße, Eggestraße und Osterhop ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.“

Anlage

Übersichtsplan zum Bebauungsplan 2438 (Bearbeitungsstand: 11.07.2012)