

**Deputationsvorlage**  
**für die Sitzung der Deputation**  
**für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung,**  
**Energie und Landwirtschaft (S)**

**Bebauungsplan 2466**  
**für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland**  
**im Kreuzungsbereich Apfelallee, Rockwinkeler Heerstraße und Oberneulander**  
**Heerstraße**  
**(Bearbeitungsstand: 15.04.2016)**

- **Planaufstellungsbeschluss**
- **Öffentliche Auslegung**

**I. Sachdarstellung**

**A) Problem**

Das ca. 3,3 ha große Plangebiet befindet sich in Bremen-Oberneuland und ist überwiegend mit Wohn- und Geschäftshäusern bebaut. Neben dem Wohnen sind verschiedene Einzelhandelsnutzungen angesiedelt. Im direkten Kreuzungsbereich wird eine Tankstelle betrieben.

Um das Nahversorgungszentrum „Apfelallee“ gemäß dem Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrssituation weiterzuentwickeln sowie eine bessere Ausnutzung der Grundstücke im Geltungsbereich zu sichern, ist eine Anpassung der planungsrechtlichen Voraussetzungen erforderlich.

**B) Lösung**

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung.

### Zum Planinhalt

Es wird auf den anliegenden Planentwurf und den Text der Begründung verwiesen.

### Zum Verfahren nach dem BauGB

#### 1. Planaufstellungsbeschluss

Zur formalen Einleitung des Verfahrens ist es erforderlich, einen Planaufstellungsbeschluss zu fassen. Auf den entsprechenden Beschlussvorschlag unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

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

Zum Bebauungsplan 2466 ist am 28. September 2015 vom Ortsamt Oberneuland eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

Eine Zusammenfassung des Ergebnisses der Einwohnerversammlung ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Auf den Inhalt wird verwiesen.

Der in der Einwohnerversammlung vorgebrachte Punkt einer fehlenden Bedarfsanalyse zur Sicherung des Nahversorgungszentrums kann auf Grundlage des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes widerlegt werden. Der Bedarf an einer langfristigen Entwicklung und Sicherung dieses Bereiches besteht. Dies zeigen auch Anfragen zur Verdichtung des Nahversorgungszentrums.

Eine Verbreiterung der Einmündung der Apfelallee wird für einige Bürger als Ausgangspunkt für eine Verbreiterung der gesamten Apfelallee gesehen. Da jedoch der Bebauungsplan nur auf den Einmündungsbereich der Apfelallee abzielt, ist diese Befürchtung nicht gegeben.

Die Aufnahme stadtteilprägender Besonderheiten wie die Fassadengestaltung wurde angeregt, jedoch im Bebauungsplan nicht forciert. In der Zukunftswerkstatt wurde das Thema Gestaltungssatzung kontrovers diskutiert. Es bestand jedoch die Verabredung keine Gestaltungssatzung in Oberneuland einzuführen. Daher wurde auch auf die Einführung von Gestaltungsrichtlinien in diesem Bebauungsplan verzichtet.

Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

Anlässlich der Einwohnerversammlung hat ein Bürger, der daran teilgenommen hat, folgende Stellungnahme zu dem Planverfahren abgegeben:

an der Bürgerbeteiligung habe ich teilgenommen, jedoch angesichts meiner annähernden Gehörlosigkeit nur sehr bedingt, und ohne eigene Wortmeldung. Diese trage ich als meine Äußerung nach § 3 (1) BauGB hiermit schriftlich vor, nachdem ich die beabsichtigten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen eingesehen habe; die Begründung kenne ich nicht.

#### 1. Erforderlichkeit der Planung

Das bisherige "Zusammenstoßen" von drei Bebauungsplänen und einem Bereich nach § 34 BauGB lässt einen neuen BPlan erforderlich erscheinen, - allerdings dann mit einem ganz anderen Ergebnis und nicht lediglich zur Vereinheitlichung der geltenden Bauvorschriften. Hieraufweise ich die Stadt seit nunmehr über 20 Jahren immer wieder hin, einschl. einer zurückgewiesenen Petition an die Bürgerschaft von 2012/2014. Hierzu siehe Anlage 1.

#### 2. Örtliches Problem

Straßenkreuzungen "zu viert" als Ortszentrum stellen die Städtebauliche Ordnung immer vor eine schwer lösbare Aufgabe. Gute Lösungen für Funktion (Verkehr!) und Gestaltung sind hier stets äußerst schwierig - zumal bei vorhandener lückenloser Bebauung - , d.h. hohe Anforderungen an die Planung. Diese muss dann Nahziele (Verkehr) "für sofort" und Fernziele (Bauliche Anlagen etc.) und deren Einordnung und Gestalt samt Grünordnung umfassen.

#### 3. Verkehrsplanung und -verbesserung

Die derzeitige Situation erfordert einen begleitenden Verkehrsplan und einen Straßenbauentwurf.

Auch wenn ich - schon von berufswegen - die Lösung der Verkehrsprobleme ungern an die Spitze stelle: im vorliegenden Falle ist das leider unvermeidlich ! Das gezeigte Kartenmaterial stellt eindeutig den Hauptverkehrsfluss von der Rockwinkeler Heerstr. westwärts in die Oberneulander Heerstr. und umgekehrt dar; - und der wird ungeachtet aller behördlichen Beteuerungen nach Fertigstellung der Bahntunnel erheblich ansteigen. (Konsequenterweise wurde dem ja im Tunnelbereich an der R. Heerstr. mit Abbiegespuren Rechnung getragen). Bereits jetzt kommt es zeitweise zu erheblichen und belastenden Abbiege-Staus, denn die Straßensituation ist dem nicht gewachsen. Obendrein führt der Geradeausverkehr in die Apfelallee zu gefährlichen "Manövern" mit Überfahren des Gehweges an der Tankstellenecke, wo sich ein Kanaldeckel befindet. Wenn in der Diskussion die Apfelallee die Hauptrolle einnahm, so hatte das hier seine Berechtigung. - Welche Lösungen gibt es :

- Aufweitung der Rockwinkeler Heerstr. entweder durch Wegnahme der Stellplätze vor der Ladenzeile oder Rückverlegung einschl. Radweg und Gehweg nahe an die Ladenzeile, wo dem Karteninhalt zufolge bis zur Straßenbegrenzungslinie noch ausreichend Platz zur Verfügung steht und Eingriffe in das Privateigentum ( s. § 85 ff. BauGB ) gar nicht erforderlich würden

- Aufweitung der Oberneulander Heerstr. durch Rückverlegung der Bushaltestelle und teilweise Nutzung der bisherigen Busspur für das Rechtsabbiegen. Eine diskutierte Verbreiterung der Apfelallee im Bereich der Tankstelle bringt nur für einen kurzen Abschnitt Vorteile. Viel wichtiger ist es, mehr Raum für die z.T. gefährträchtigen Entladegeschäfte mit großen Fahrzeugen vor dem REWE-Markt zu schaffen !

Die zeichnerische Darstellung/Festsetzung von Stellplätzen/Nebenanlagen ist völlig unverständlich, kaum 2 m breit, - was soll das auf rückwärtigen Grundstücksteilen ?

#### 4. Bauliche Nutzung

Die vereinheitlichte Bauliche Nutzung / Maß der B. Nutzung ist gerechtfertigt. Aber was soll die Ausdehnung der Baugrenzen über die derzeitigen und durchaus nötigen Park- und Stellplätze hinweg ? Das ist unverständlich.

Die derzeitige bauliche Nutzung ist stark verfestigt (Bestandesschutz), sodass weitere bauliche Festsetzungen - z.B. 2 Vollgeschosse - schwerlich einen

städtebaulichen/stadtgestalterischen Gewinn erlauben. Die bauliche Gestaltung lässt sich satzungsmäßig ohnehin kaum bestimmen.

#### 5. Stadtgrün / Grünordnung (hierzu siehe Anlage 2 !)

Zunächst muss betont werden, dass in Abweichung von den bremischen Gepflogenheiten auch hier ein Grünordnungsplan den Bebauungsplan begleiten m ü s s t ! Dazu ist der räumliche Geltungsbereich seit Jahrzehnten leider viel zu sehr an Grün verarmt, spätestens seit der unglückseligen Ablösung von "Raths Café" durch eine Großtankstelle, und seit der Vernichtung der meisten Straßenbaumbestände am 13. 02. 1962 durch den Orkan und Ersatz nur an der Südseite der Oberneulander Heerstraße.

Welchen Sinn dann angesichts der verfestigten Baustruktur und ohne "verspätete" (oder besser gesagt: vor Jahren vergessene) Gehözfestsetzung für "standortheimische", also wohl bodenständige Bäume und Hecken haben soll, bleibt unerfindlich ! Durchaus verbessern, sprich Vermehren lässt sich der Straßenbaumbestand, also auf öffentlichem Grund. Dazu: Erdleitungen müssen nicht von vornherein ein Hindernis darstellen; dies lässt sich mit Geschick meistens umgehen, und vor allem mit den tief- und pfahlwurzelnden Eichen !

Hinzu kommt die Möglichkeit, die Anlieger zu Baumpflanzungen zu ermuntern z.B. an der Sparkasse und vor dem REWE-Markt, so wie bereits in positiver Weise vor dem Bio-Markt (der Unterzeichner war der Spender).

#### 6. Nahversorgungskonzept

Einschließlich der Läden außerhalb des B-Planes ist die Nahversorgung für Rockwinkel durchaus gewährleistet und möglicherweise überreichlich; siehe die mehrfachen Fluktuationen in neuerer Zeit. Absolut befremdlich sind die Äußerungen in der "Zukunftswerkstatt" und in der Ablehnung meiner Petition, dass nur der Bereich Mühlenfeldstraße der Schwerpunkt Oberneulands sei. Das stimmt so nicht! Mit Oberschule, Arztpraxen, Tankstelle etc. pp. ist der Bereich dieses B-Planes absolut gleichbedeutend, - Oberneuland ist nun einmal langgestreckt und hat konsequenterweise zwei Schwerpunkte (Horn-Lehe hat deren bekanntlich vier!).

Für die vorhandenen sehr überalterten Laden-Behelfsbauten bietet der Plan die richtigen Perspektiven - bloß: werden sie benötigt? Es sieht nicht so aus.

#### 7. Begegnungsstätten

Der Kreuzungsbereich ist für die Schaffung von Begegnungsstätten denkbar schlecht geeignet. Die wenigen bisherigen Versuche dieser Art leiden unter

dem Straßenverkehr oder haben einen Parkplatz "vor der Nase". Es muss versucht werden, hier planerisch etwas zu verbessern, z.B. durch Wegnahme von Park-/Stellplätzen.

Jedenfalls ist der Aussage des Senates bei der Ablehnung meiner Petition zu widersprechen, das "das Zentrum gut ausgestattet und keiner besonderen planerischen Aufmerksamkeit/Bedarf", Wer Derartiges aussagt, hat kein Empfinden für die Bedeutung kleiner Stadtplätze (vgl. Borgfeld-Mitte und sog. Benqueplatz!).

Die "Zukunftswerkstatt" hat das Problem zwar angesprochen, aber ohne deutlichen Bezug auf "Kleinräume", z.B. bei Café oder Bistro. In der Zukunftswerkstatt wurde ja auch mit Vorrang der Bereich Mühlenfeldstraße/ehem. Sportplatz erörtert.

#### 8. Schlussbemerkung

Es wird hier nochmals betont, dass zwar ein neuer Bebauungsplan erforderlich ist, - bloß mit viel höher gesteckten Zielen, die der Vorentwurf nicht anspricht. Auf ihn kann deshalb nicht verzichtet werden, aber es sollte erreicht werden, dass "viel mehr drinsteckt"!

.....

Kopie dieser Äußerung nach § 3(1) BauGB erhält das Ortsamt Oberneuland samt Beirat beim Ortsamt. Eine weitere Verbreitung behalte ich mir vor, u.a. Architektenkammer der Freien Hansestadt Bremen.

*Kopie*  
Auszug/2015 soweit noch zutreffend (→ 2466)  
VERMERK *hat Senat erhalten*

26. 01. 2000 *Antg.*  
*1*

Hinweise zur Städtebaulichen Ordnung und zu den Verkehrsverhältnissen -  
insbesondere Geh- und Radwege -  
in Bremen-Oberneuland und im Randbereich von Horn-Lehe  
Situation und Verbesserungsmöglichkeiten

Vorab:

Dieser Vermerk faßt zusammen, was zu dem Thema seit Jahren geschrieben und geredet worden ist - mit dem Ergebnis, daß kein Ergebnis erzielt wurde ! Von erkennbaren Aktivitäten seitens der städtischen Behörden, des Ortsamtes und des Beirates kann bisher keine Rede sein.

Es bleibt nichts übrig, als die Situation in aller Ausführlichkeit allgemein und im einzelnen nochmals deutlich zu machen und auf die durchaus bestehenden Realisierungsmöglichkeiten einzugehen.

1. Allgemeine Situation

Das städtebauliche Ensemble vom Ortsrand Horn-Lehe (Gut Landruhe) bis zum Kreuzungsbereich Rockwinkeler/Oberneulander Heerstraße hat sich in den letzten 50 Jahren aus ehemals dörflichen Verhältnissen zu einem ganz unorganisch gewachsenen Ortsteilzentrum für Rockwinkel "entwickelt". Ohne koordinierende und zielbewußte Bauleitplanung besteht hier nun ein Durcheinander von dörflichen Überresten mit vorstädtischen baulichen Wucherungen einschließlich einer Großtankstelle. Oberneuland-Rockwinkel ist grün, - dieser Bereich ist kahl !

Im weiteren Bereich der Kreuzungen Rockwinkeler/Oberneulander Heerstr./Apfelallee sowie Oberneulander/Leher Heerstr./Am Rüten/Uppe Angst herrschen kaum noch zumutbare Verhältnisse für den fließenden und ruhenden Verkehr, aber vor allem auch für Fußgänger und Radfahrer:

7. Lösungs- und Verbesserungsvorschläge

- Städtebauliche Ordnung:

Die beiden genannten Kreuzungsbereiche sind gleichzeitig Nahtstellen von jeweils <sup>drei</sup> ~~vier~~ Bebauungsplänen unterschiedlichen Alters. Auf dieser Basis kann es keine Chance für eine sinnvolle Städtebauliche Ordnung geben. Bauliche

Nutzung, Straßensituation und Grünordnung mußten damit additives Stückwerk bleiben. "Jeder macht, was er will, - keiner macht, was er soll, - aber alle machen mit". Um auf längere Sicht zu guten, auch gestalterisch guten Lösungen zu kommen, wird die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes nötig. Er könnte nach dem kartenmäßigen Vorschlag (Anlage) abgegrenzt werden. Auch wenn sich auf die vorhandene Bebauung nur noch bedingt einwirken läßt, so doch auf die Straßenraumgestaltung und die begleitende Grünordnung. Straßenbauplanung ohne Bauleitplanung müßte wiederum Stückwerk bleiben. - Den richtigen Weg hat man in Borgfeld Mitte gewiesen !

Die dem Schreiben angefügte Anlage 2 ist hier nicht abgedruckt.

Die Verwaltung gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

zu 1.: Erforderlichkeit der Planung

Die Anregung befürwortet die Aufstellung des Bebauungsplanes. Zusätzlich zur Vereinheitlichung des Planungsrechts und zur Sicherung des Nahversorgungszentrums, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans 2466 verbunden sind, geht aus der Anlage 1 vom 26.01.2000 zu der Einwendung hervor, dass auch eine Straßenraumgestaltung und begleitende Grünordnung Inhalt des Verfahrens sein sollte. Die konkrete Ausgestaltung des Straßenraumes und begleitende Grünmaßnahmen sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern im Rahmen einer Ausbauplanung für den Kreuzungsbereich zu berücksichtigen.

zu 2.: örtliches Problem

Die Anregung stellt eine Beschreibung der Situation dar. Da der Entwurf des Bebauungsplanes eine Vereinheitlichung des Planungsrechtes sowie die Sicherung des Nahversorgungszentrums zum Ziel hat und die Bebauungsstrukturen bereits sehr gefestigt sind, wird auf weitergehende ordnende Maßnahmen (Grünordnungsplan, Verkehrsentwicklungskonzept, etc.) verzichtet.

zu 3.: Verkehrsplanung und -verbesserung

Der Aufweitung des Kreuzungsbereiches liegt ein Vorentwurf des ASV zugrunde. Dies ist auch in die Begründung – Punkt C 3 Erschließung – eingeflossen.

Die Organisation von Anlieferverkehren hat auf den privaten Grundstücksflächen zu erfolgen, ohne dass der fließende Verkehr hiervon beeinträchtigt wird. Dieser Bebauungsplan kann keine Vorsorge für die Anlieferungsverkehre von Geschäften tragen.

Die zeichnerische Festsetzung von Stellplätzen / Nebenanlagen erweitert die Zulässigkeit dieser Nutzungen. Im rückwärtigen Bereich sind insbesondere Stellplätze für die vor Ort Beschäftigten angedacht, so dass Besucherverkehre auf Stellplätzen in Richtung Straße abgewickelt werden können.

zu 4.: Bauliche Nutzung

Die teilweise Erweiterung der Baugrenzen führt zu besserer Ausnutzung der Grundstücke und zu optimaleren Verhältnissen bei der Planung von Neubauten. Die Park- und Stellplätze sind auch innerhalb der Baugrenzen zulässig und darüber hinaus auch in den angrenzenden separaten Zonen.

zu 5.: Stadtgrün / Grünordnung

Die Festsetzung von standortheimischen Laubgehölzen bei Neuerrichtung von Gebäuden dient der Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt und erzeugt auch bei Neubauten eine Durchgrünung des Stadtteils.

zu 6.: Nahversorgungskonzept

Die Entwicklungsperspektiven ergeben sich aus einer dauerhaften Genehmigungsfähigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Nahversorgungszentrum Apfelallee. Das Nahversorgungszentrum ist im Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadtgemeinde Bremen als ein solches ausgewiesen. Es bildet neben dem Standort in der Mühlenfeldstraße den zweiten Nahversorgungsbebereich Oberneulands.

zu 7.: Begegnungsstätten

Die Gestaltung von Freiräumen bzw. Begegnungsstätten ist nicht Inhalt dieses Bebauungsplanes.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 2466 ist am 24.09.2015 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sollen für den Bebauungsplan 2466 gleichzeitig durchgeführt werden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft wird nach der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs im Rahmen der Behandlung der anlässlich der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen auch über das Ergebnis der Trägerbeteiligung unterrichtet.

C) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Die Umsetzung der erläuterten Planung hat finanzielle Auswirkungen für die Stadtgemeinde Bremen. Für die Verbreiterung der Apfelallee und der Anpassung des Kreuzungsbereiches müssten im Zuge eines künftigen Ausbaus ca. 280 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche beidseitig der Apfelallee (derzeit Tankstelle und Sparkasse) sowie ein kleiner Teilbereich an der Rockwinkeler Heerstraße erworben werden. Ein Erwerb dieser Flächen wird erst im Rahmen eines Vorkaufsrechtes bzw. im Rahmen direkter Ankaufsverhandlungen bei Verkauf der jeweiligen Grundstücke vollzogen, so dass eine Bezifferung der entstehenden Kosten und deren Fälligkeit nicht vorgenommen werden kann. Für den Umbau des Kreuzungsbereiches, der zeitlich hinter den Ankauf der gesamten Teilflächen fällt, fallen weitere Kosten an. Die Höhe der Kosten kann zur jetzigen Zeit noch nicht ermittelt werden. Der Bebauungsplan regelt nur die Möglichkeit des Ausbaus. Eine Umsetzung kann erst nach Bereitstellung entsprechender Haushaltsmittel erfolgen.

Aufgrund der Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten. Die erforderlichen Mittel werden - soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können - entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

Planentschädigungsansprüche sind nicht ersichtlich. Die Festsetzungen sind so gewählt, dass eine relevante Einschränkung von Nutzungen nicht erfolgt.

## 2. Genderprüfung

Das Gebiet ist ein für Frauen und Männer gleichermaßen genutzter Lebensraum. Unter dem Aspekt der gleichstellungspolitischen Wirkungen wird durch die Ergänzung des Nahversorgungsangebotes ein Beitrag zur Sicherung der wohngebietsnahen Versorgung der Bevölkerung in Oberneuland geleistet. So werden kurze Einkaufswege und Möglichkeiten der schnellen Erreichbarkeit zu Fuß oder per Fahrrad geschaffen.

### D) Abstimmungen

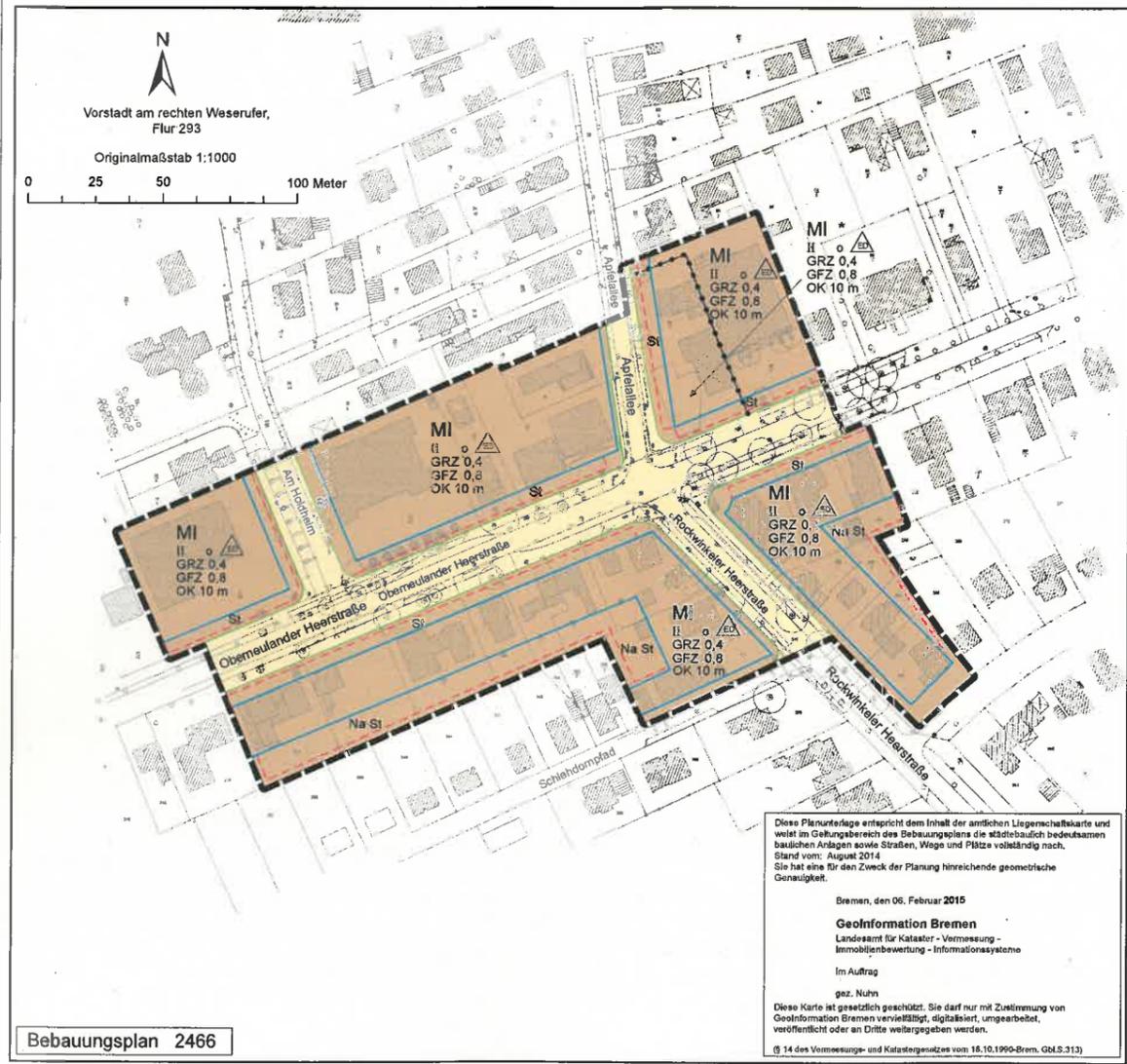
Dem Ortsamt Oberneuland wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.3 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

## II. Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass für den Geltungsbereich des öffentlich auszulegenden Planentwurfes ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss).
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes 2466 für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland im Kreuzungsbereich Apfelallee, Rockwinkeler Heerstraße und Oberneulander Heerstraße (Bearbeitungsstand: 15.04.2016) einschließlich Begründung zu.
3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2466 für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland im Kreuzungsbereich Apfelallee, Rockwinkeler Heerstraße und Oberneulander Heerstraße (Bearbeitungsstand: 15.04.2016) einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.

### Anlagen

- Entwurf des Bebauungsplanes 2466 (Bearbeitungsstand: 15.04.2016)
- Begründung zum Bebauungsplan 2466
- Zusammenfassung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit



**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**  
 [Dashed line] Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 MI Mischgebiete

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 GRZ Grundflächenzahl  
 GFZ Geschossflächenzahl  
 OK Gebäude-Oberkante (zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche)  
 II Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

**BAUWEISE, BAUGRENZEN**  
 o offene Bauweise  
 [Triangle] nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 [Blue line] Baugrenze

**VERKEHRSFLÄCHEN**  
 [Yellow] Straßenverkehrsfläche  
 [Green] Straßenbegrenzungslinie

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**  
 [Red dashed] Umgrenzung für Flächen von Stellplätzen und Nebenanlagen  
 Die Umgrenzungslinie wird nicht dargestellt, wenn sie mit einer Straßenbegrenzungslinie, Baugrenze oder Baulinie zusammenfällt.  
 St Stellplätze  
 Na/St Nebenanlagen/Stellplätze

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Mit der Bekanntmachung dieses Plans treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
- Im Plangebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- In dem mit MI\* gekennzeichneten Teil des Mischgebietes können Überschreitungen der Baugrenzen bis zur Straßenbegrenzungslinie durch Anlagen für Tankstellen ausnahmsweise zugelassen werden.
- Die zulässige Grundfläche (GRZ) darf im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der Nebenanlagen und Stellplätze sowie durch Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, soweit sie Gebäude im Sinne der BremLBO sind sowie Garagen und Carports nicht zulässig. Stellplätze und Nebenanlagen sind nur in den gesondert festgesetzten Bereichen zulässig.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (FORTSETZUNG)**

- Ein Überschreiten der zulässigen Höhe durch Gebäude und Gebäudeteile kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn dies im Hinblick auf die stadträumliche Wirkung untergeordnet ist.
- Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig und dürfen nur als untergeordnetes Element ausgeführt werden. Freistehende Werbeanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Auf den gesondert festgelegten Flächen für Stellplätze sind Werbeanlagen als untergeordnetes Element ausnahmsweise zulässig. Oberhalb der Gebäudetraufe sind Werbeanlagen unzulässig (§ 85 Abs. 1 Nr. 2 BremLBO).
- Bei der Neuerrichtung von Gebäuden, Zufahrten und Stellplätzen sind nach § 85 Abs. 1 Nr. 6 BremLBO
  - je angefangene 150 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche ein mindestens 2,50 m hoher standortheimischer Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen und zu erhalten. Begrünte Dachflächen oder versickerungsfähige Beläge bleiben bei der Berechnung der maßgeblichen Grundstücksflächen außer Betracht.
  - die Grundstückseinfriedung an Verkehrsflächen als standortheimische Laubhecke auszubilden. Zäune können zugelassen werden, sofern diese von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht sichtbar sind und durch Heckenstrukturen überdeckt werden. Zur Straßenbegrenzungslinie hin muss die Pflanzung einen Abstand von 0,50 m einhalten.
- Die tragenden Konstruktionen der Dachflächen sind so auszubilden, dass die Einrichtung von Solaranlageanlagen möglich ist.

**HINWEISE**

**RECHTLICHE GRUNDLAGEN:**  
 Baugesetzbuch (BauGB)  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d.B. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)  
 Planzeichenverordnung (PlanZV)  
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
 Bremische Landesbauordnung (BremLBO)

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung bleiben von den Festsetzungen unberührt.

Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung des Landesarchäologen erforderlich.

**FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)**  
**BEBAUUNGSPLAN 2466**

für ein Gebiet in Bremen - Obermeuland im Kreuzungsbereich Apfelallee, Obermeulander Heerstraße und Rockwinkeler Heerstraße

(Bearbeitungsstand: 15.04.2016)

**Für Entwurf und Aufstellung**  
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
 Bremen, .....  
 Im Auftrag .....  
 Senatsrat

Dieser Plan hat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen  
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
 Im Auftrag .....

Dieser Plan hat im Ortsamt Obermeuland vom ..... bis ..... ausgelegen  
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
 Im Auftrag .....

Beschlossen in der Sitzung des Senats am .....  
 Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am .....

..... Senator ..... Direktor bei der Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom ..... Seite .....

Bearbeitet: Lakemann  
 Gezeichnet: Vogt 15.04.2016 (TÖB/b.A.)

**Bebauungsplan 2466**  
 Verfahren: Eickhoff

# **Begründung**

## **zum Bebauungsplan 2466 für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland im Kreuzungsbereich Apfelallee, Rockwinkeler Heerstraße und Ober- neulander Heerstraße**

(Bearbeitungsstand: 15.04.2016)

### **A) Plangebiet**

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Oberneuland im Kreuzungsbereich der Oberneulander Heerstraße mit der Rockwinkeler Heerstraße und der Apfelallee und hat eine Größe von knapp 3,3 ha.

### **B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans**

#### **1. Entwicklung und Zustand**

Das Plangebiet stellt sich als gewachsenes Ortsteilzentrum mit guter verkehrlicher Anbindung dar. Es ist im Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen als zu sicherndes Nahversorgungszentrum im Westen des Stadtteils Oberneuland festgelegt sowie im Flächennutzungsplan als zentraler Versorgungsbereich dargestellt. Die Grundstücke sind überwiegend entsprechend dem bestehenden Planungsrecht mit Wohn- und / oder Geschäftshäusern bebaut. Neben dem Wohnen sind auch verschiedenste Einzelhandelsnutzungen sowie im direkten Kreuzungsbereich eine Tankstelle angesiedelt.

#### **2. Geltendes Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für das Plangebiet Gemischte Bauflächen und einen zentralen Versorgungsbereich dar.

Der Geltungsbereich überlagert Teilbereiche von vier rechtskräftigen Bebauungsplänen, die damit teilweise überplant werden:

- Bebauungsplan 737 (Rechtskraft 03.04.1977)
- Bebauungsplan 851 (Rechtskraft 09.01.1975)
- Bebauungsplan 1109 (Rechtskraft 12.03.1976)
- Bebauungsplan 1855 (Rechtskraft 26.11.1986).

Für den Planbereich setzen die Bebauungspläne verschiedene Nutzungsarten und -maße fest. Die Bebauungspläne 737 und 1109 setzen jeweils Mischgebiete für Einzel- und Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen in offener Bauweise fest. Im Bebauungsplan 737 wird die GRZ auf 0,4, die GFZ auf 0,8 festgelegt, im Bebauungsplan 1109 liegen diese Werte etwas niedriger (GRZ 0,3, GFZ 0,5).

Der Bebauungsplan 851 setzt im Kreuzungsbereich der Oberneulander Heerstraße und der Rockwinkeler Heerstraße ebenfalls ein Mischgebiet in offener Bauweise mit zwei Vollgeschossen fest. Die GRZ beträgt 0,3, die GFZ 0,5. Entlang der Oberneulander Heerstraße ist ein Allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise mit zwei Vollgeschossen, einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4 festgesetzt.

Der Bebauungsplan 1855 überplant seinerseits den Bebauungsplan 1109. In den maßgeblichen Bereichen ist ein Mischgebiet bzw. Wohngebiet mit zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern bei offener Bauweise festgesetzt. Die GRZ beträgt jeweils 0,3, die GFZ 0,5 mit einer Höhenbegrenzung der Dachoberkante von 10 m über der angrenzenden Verkehrsfläche.

Zudem werden in allen Bebauungsplänen die nicht überbaubaren Grundstückflächen und Verkehrsflächen definiert.

Außerdem liegt für einen Teil des Geltungsbereichs (Oberneulander Heerstraße 38 / 40) kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, so dass hier die Regelungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) für den unbeplanten Innenbereich gelten.

### 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 2466 soll die Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums „Apfelallee“ gemäß dem Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes Bremen planungsrechtlich gesichert werden. Kleinteilige Arrondierungen bzw. Verkaufsflächenerweiterungen bestehender Hauptanbieter sollen gesichert und eine Zusammenlegung bzw. Umstrukturierung von Flächen ermöglicht werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 2466 soll die Bebaubarkeit im Geltungsbereich angepasst und vereinheitlicht werden, so dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bessere Ausnutzung der Grundstücke und somit die Grundlage zur weiteren Entwicklung des Nahversorgungszentrums geschaffen werden können.

Zudem möchte ein Investor innerhalb des Planungsgebietes seinen Standort verlagern und einen Neubau entsprechend der beschriebenen Zielstellungen errichten. Dieses Vorhaben, welches nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 851 nicht zulässig wäre, wird aus planerischer Sicht positiv betrachtet, da es als Dienstleistungsnutzung den Nahversorgungsstandort ergänzt und nachhaltig sichert.

Für die verkehrliche Weiterentwicklung und Sicherstellung des reibungslosen Verkehrsflusses ist es zudem erforderlich, die künftige Verkehrsfläche in der Apfelallee zu verbreitern, um ausreichend Platz für die in der Apfelallee verkehrende Buslinie 33 vorhalten zu können.

### 4. Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)

Aufgrund der Überplanung bereits bebauter Flächen, der Schaffung von Nachverdichtungspotenzialen sowie der geringen Plangebietsgröße (s.u.) ist die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13a BauGB ("Bebauungspläne der Innenentwicklung") vorgesehen.

Plangebietsgröße	33.395 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	7.971 m <sup>2</sup>
Mischgebietsflächen	25.424 m <sup>2</sup>

Bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 ergeben sich bei 25.424 m<sup>2</sup> Baugrundstück rund 10.170 m<sup>2</sup> bebaubare Fläche. Dies sind deutlich weniger, als die im § 13 a (1) Nr. 1 BauGB festgelegte Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche, so dass das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden kann.

## **C) Planinhalt**

Die Planinhalte der rechtskräftigen Bebauungspläne werden bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes 2466 berücksichtigt. Die Planinhalte werden jedoch so angeglichen, dass eine bessere Ausnutzung der Grundstücke und eine homogene Bebaubarkeit des Gebietes möglich wird.

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich ist durch eine Mischung von gewerblichen Nutzungen, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben und Wohnungen geprägt. Diese Mischnutzung soll gesichert und weiterentwickelt werden, so dass im gesamten Bereich ein Mischgebiet (MI / MI\*) festgelegt wird. Die bisherige Nutzungsausweisung als Allgemeines Wohngebiet im Bereich der Oberneulander Heerstraße 25 – 31 sowie 26 – 28 wird zugunsten einer Mischgebietsnutzung aufgegeben. Diese Veränderung der Festsetzung ist erforderlich, um die Entwicklung des Nahversorgungszentrums nachhaltig zu fördern und zu sichern.

### **2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen**

Für das Plangebiet werden die unterschiedlichen planungsrechtlichen Strukturen vereinheitlicht. Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche (GRZ) beträgt 0,4, die Geschößflächenzahl (GFZ) 0,8. Diese Festsetzungen bedürfen einer Erhöhung der bisherigen GRZ und GFZ in verschiedenen Teilbereichen. Für die Grundstücke Oberneulander Heerstraße 25 – 31 wird die Ausnutzbarkeit der Grundstücke verdoppelt. Auf weiteren Grundstücken wird die GRZ um 0,1 und die GFZ um 0,3 erhöht. Diese Erhöhungen stärken die Ausnutzung des Nahversorgungsbereichs und festigen somit die angestrebte Nutzung.

Die textliche Festsetzung Nr. 4 setzt fest, dass die Grundstücksflächen bis zu einem Wert von 0,8 durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zuwegungen in Anspruch genommen werden dürfen. Hiermit wird unter anderem der Überplanung bestehender Bebauungspläne Rechnung getragen und die Bestandssituation gefestigt.

In dem mit MI\* gekennzeichneten Mischgebiet können ausnahmsweise Überschreitungen der Baugrenzen durch Überdachungen und unterirdische Anlagen der vorhandenen Tankstelle zugelassen werden. Mit dieser Festsetzung wird Bestandssicherung zugunsten der Tankstelle betrieben. Sofern an der vorhandenen Tankstelle Erweiterungs- bzw. Erneuerungsbedarf besteht, ist dieser planungsrechtlich abgesichert.

An der bestehenden Baustruktur werden hingegen nur geringfügige Änderungen vorgenommen. Im Plangebiet sind zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit einer maximalen Gebäudeoberkante von 10 m bezogen auf die angrenzende Straßenverkehrsfläche zulässig. Die Begrenzung der Gebäudeoberkante auf max. 10 m unterbindet eine ungewollte, für das Ortsbild untypische Höhenentwicklung.

Die Baugrenzen werden an der Oberneulander Heerstraße einheitlich in sechs Metern Entfernung zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, so dass zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze die Einrichtung von bis zu zwei Stellplätzen und einer Hecke parallel zur Fahrbahn ermöglicht wird. Die Tiefe der Baugrundstücke variiert und entspricht den Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne.

### 3. Erschließung

Die Erschließung sämtlicher Grundstücke wird durch die angrenzenden Straßen sichergestellt.

Die Straßenverkehrsfläche im Bereich der Apfelallee wird um rund 4,00 m auf 13,60 m verbreitert, wodurch die Anforderungen an den öffentlichen Nahverkehr – ausreichende Straßenbreite für den Busverkehr - berücksichtigt werden. Die Verbreiterung findet trompetenförmig auf beiden Seiten der Apfelallee sowie im kleinen Maße an der Rockwinkeler Heerstraße statt, so dass für einen späteren Ausbau private Grundstücksfläche in Anspruch genommen werden muss. Ein möglicher Ankauf soll im Zuge künftiger Grundstücksverkäufe über das gesetzlich gesicherte Vorkaufsrecht bzw. über direkte Verkaufsverhandlungen erfolgen.

Den Festsetzungen zum Straßenverlauf liegt ein Straßenausbauvorentwurf zugrunde. Dieser nimmt Rücksicht auf die vorhandene Bebauung der Grundstücke (insbesondere der angrenzenden Tankstelle).

### 4. Sonstige Festsetzungen

Stellplätze und Nebenanlagen sind zusätzlich zu den überbaubaren Flächen innerhalb der Baugrenzen auch auf Teilen der nicht überbaubaren Flächen auf hierfür festgesetzten „Flächen für Stellplätze“ bzw. „Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen“ planungsrechtlich zulässig. Hierdurch wird einerseits der bereits vorhandene Bestand berücksichtigt und andererseits aber auch die Möglichkeit geschaffen, bei Nutzungsänderungen die erforderliche Anzahl an Stellplätzen vor und / oder hinter dem Geschäft nachzuweisen. Um den Charakter des Ortes zu wahren und zu vermeiden, dass die Grundstücke zu stark versiegelt werden, sind Stellplätze erst in einem Abstand von 1,00 m zur Straßenverkehrsfläche bzw. Grundstücksgrenze zulässig.

Die textlichen Festsetzungen regeln die weitere Entwicklung des Gebietes als Nahversorgungszentrum Apfelallee im Kontext mit der gewachsenen Struktur Oberneulands. Das Straßenbild soll ein durchgehend ruhiges Bild ergeben, welches die Ortstypik berücksichtigt.

Um negative städtebauliche Entwicklungen zu vermeiden, sind Vergnügungsstätten nicht zulässig. In dem gewachsenen Umfeld Oberneulands und der vorhandenen Einzelhandelsstruktur besteht die Gefahr, durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten einen Trading-Down-Effekt auszulösen.

Die Ortstypik Oberneulands kann durch das unregelmäßige Aufstellen von Werbeanlagen im Mischgebiet deutlich beeinträchtigt werden. Daher ist es notwendig, die Aufstellung von Werbeanlagen zu steuern. Deshalb sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und hier nur als untergeordnetes Element. Oberhalb der Gebäudetraufe sind Werbeanlagen nicht zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Auf den gesondert festgelegten Flächen für Stellplätze sind Werbeanlagen als untergeordnetes Element ausnahmsweise zulässig. Diese Festlegung verhindert eine Häufung von Werbeanlagen entlang und an den angrenzenden Straßen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, soweit sie Gebäude im Sinne der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) sind, sowie Garagen und Carports nicht zulässig. Stellplätze und Nebenanlagen sind, zusätzlich zu den überbaubaren Grundstücksflächen, in den hierfür festgesetzten Bereichen zulässig.

Zudem sind aus energetischen Gründen die tragenden Konstruktionen der Dachflächen so auszubilden, dass die Einrichtung von Solarenergieanlagen möglich ist. Hiermit wird sichergestellt, dass bei Neubauten perspektivisch eine Solarenergieanlage ermöglicht wird.

## 5. Grünfestsetzungen

Der Bebauungsplan festigt durch die textliche Festsetzung Nr. 6 die vorhandene Orts-typik in Oberneuland. Oberneuland stellt sich als stark durchgrünter Ortsteil mit einem erheblichen Baumbestand und typischerweise von Hecken umgebenen Grundstücken dar. Zum Erhalt und zur Weiterentwicklung dieses Ortsbildes wird festgelegt, dass Neuanpflanzungen als standorthemische Laubgehölze angelegt werden müssen.

## 6. Hinweise

Im Plangebiet sind verschiedene Gehölzstrukturen vorhanden, daher finden die Bestimmungen der Baumschutzverordnung Anwendung.

Der Planbereich ist im Hinblick auf Kampfmittel luftbildmäßig kontrolliert worden. Danach muss dort mit Kampfmitteln gerechnet werden. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Das Plangebiet ist als archäologisches Fundgebiet bekannt. Damit sie nicht im Zuge von Erdarbeiten unbemerkt zerstört werden, soll dem Landesarchäologen Gelegenheit eingeräumt werden, sämtliche Erdarbeiten in dem Gebiet zu beobachten und tatsächlich auftauchende Befunde zu untersuchen und zu dokumentieren. Durch entsprechenden Hinweis ist die Beteiligung des Landesarchäologen bei Erdarbeiten sichergestellt.

Für das Vorhandensein von Altlasten und/oder schädlichen Bodenveränderungen liegen konkrete Anhaltspunkte vor. Hiervon sind zwei Grundstücke betroffen. Auf dem jetzigen Tankstellengrundstück Oberneulander Heerstraße 38 wurde vormals eine Chemische Reinigung betrieben. Auf dem Grundstück Rockwinkeler Heerstraße 174 wurde vormals eine Tankstelle betrieben. Für beide Grundstücke sind orientierende Untersuchungen veranlasst worden. Die Ergebnisse der Untersuchungen werden im Mai 2016 erwartet und fließen in die weitere Planung ein.

## **D) Umweltbelange**

### 1. Eingriffsregelung

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor, da die Aufstellung des Bebauungsplanes der Weiterentwicklung und Sicherung des Nahversorgungszentrums „Apfelallee“ und somit der Innenentwicklung dient. Die Prüfung dieses Bebauungsplanes hat ergeben, dass zukünftig die zulässige bebaubare Grundfläche ca. 10.170 m<sup>2</sup> beträgt und damit unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> liegt.

Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) und der Europäischen Schutzgebiete (Natura 2000) beeinträchtigt werden, bestehen nicht. Ebenfalls wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umwelt-

verträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet. Die Voraussetzungen nach § 13 a Abs. 1 BauGB liegen somit vor. Von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht notwendig.

## 2. Bodentypologie / Grundwasser

Die Geländehöhe des Planungsgebietes liegt bei ca. 3 mNN.

Unter einer humosen Schicht („Mutterboden“) liegen überwiegend flächendeckend Fein-, Mittel- und Grobsande vor, die einen guten Baugrund darstellen. Es sind daher Gründungen aller Art, bei ausreichender Lagerungsdichte auch mit höheren Sohlspannungen möglich. Es kommt in einigen Bereichen im obersten Meter, um 1,5 m Tiefe sowie im Bereich um 4 m unter Gelände jeweils eine dünne Lage Schluff und Ton vor. In diesen Bereichen ist die Setzungsempfindlichkeit stark erhöht. Hier sollte durch Sondierungen vor dem Bau der Untergrund erkundet werden.

Die Sande stellen gleichzeitig den oberen Grundwasserleiter dar. Die Grundwassersohle wird ab ca. -20 mNN (ab ca. 23 m unter Gelände) durch die feinsandig-schluffigen Lauenburger Schichten angetroffen.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (1976/2014) ergaben freie Grundwasserstände um 0,75 mNN (ca. 2,25 m unter Gelände); freie Höchststände sind bei 2 mNN (ab 1 m unter Geländeoberfläche) zu erwarten. In Zeiten mit hohen Grundwasserständen können zusätzlich langanhaltende und ergiebige Regenfälle für einen weiteren Anstieg des Grundwassers sorgen. Hier ist besonders Vorsorge bei Kellerbauten zu tragen.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 5,5-6,5; Gesamteisen: 1-10 mg/l; Chloride: 50-100 mg/l; Sulfate: 80-160 mg/l; Magnesium: 5-10 mg/l; Calcium: 50-75 mg/l [Angaben aus: Geochemische Kartierung Bremen 1993]).

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

## 3. Altlastenrelevante Vornutzungen

In Teilen des Bebauungsplangebietes sind altlastenrelevante Vornutzungen (Tankstelle, Chemische Reinigung) festgestellt worden. Hier wurden im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes durch die Bodenschutz- und Altlastenbehörde die vorliegenden Gutachten ausgewertet und zusätzliche orientierende Untersuchungen veranlasst. Die Untersuchungen der Grundstücke Oberneulander Heerstraße 38 (vormals Chemische Reinigung) und Rockwinkeler Heerstraße 174 (vormals Tankstelle) werden parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung fließen, sofern dies Belange der Bauleitplanung berührt, in die weitere Planung ein.

## 4. Immissionsschutz

Mit der teilweisen Veränderung der Gebietsausweisung von Allgemeinem Wohngebiet (WA) in ein Mischgebiet (MI) geht keine Erhöhung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen einher. Die vorhandenen Betriebe mit ihren Liefer- und Kundenverkehren sowie der allgemeine Verkehrsfluss werden hierdurch nicht beeinträchtigt. Aus diesem

Grund ist keine weitere Betrachtung des Immissionsschutzes (Lärm) erforderlich.

## **E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung**

### **1. Finanzielle Auswirkungen**

Die Umsetzung der erläuterten Planung hat finanzielle Auswirkungen für die Stadtgemeinde Bremen. Für die Verbreiterung der Apfelallee und der Anpassung des Kreuzungsbereiches müssten im Zuge eines künftigen Ausbaus ca. 280 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche beidseitig der Apfelallee (derzeit Tankstelle und Sparkasse) sowie ein kleiner Teilbereich an der Rockwinkeler Heerstraße erworben werden. Ein Erwerb dieser Flächen wird erst im Rahmen eines Vorkaufsrechtes bzw. im Rahmen direkter Ankaufsverhandlungen bei Verkauf der jeweiligen Grundstücke vollzogen, so dass eine Bezifferung der entstehenden Kosten und deren Fälligkeit nicht vorgenommen werden kann. Für den Umbau des Kreuzungsbereiches, der zeitlich hinter den Ankauf der gesamten Teilflächen fällt, fallen weitere Kosten an. Die Höhe der Kosten kann zur jetzigen Zeit noch nicht ermittelt werden. Der Bebauungsplan regelt nur die Möglichkeit des Ausbaus. Eine Umsetzung kann erst nach Bereitstellung entsprechender Haushaltsmittel erfolgen.

Aufgrund der Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten. Die erforderlichen Mittel werden - soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können - entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

Planentschädigungsansprüche sind nicht ersichtlich. Die Festsetzungen sind so gewählt, dass eine relevante Einschränkung von Nutzungen nicht erfolgt.

### **2. Genderprüfung**

Das Gebiet ist ein für Frauen und Männer gleichermaßen genutzter Lebensraum. Unter dem Aspekt der gleichstellungspolitischen Wirkungen wird durch die Ergänzung des Nahversorgungsangebotes ein Beitrag zur Sicherung der wohngebietsnahen Versorgung der Bevölkerung in Oberneuland geleistet. So werden kurze Einkaufswege und Möglichkeiten der schnellen Erreichbarkeit zu Fuß oder per Fahrrad geschaffen.

Für Entwurf und Aufstellung  
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Im Auftrag

Bremen, den 2016

.....

Senatsrat

**Ortsamt Oberneuland  
Ortsamtsleiter**

Ortsamt Oberneuland, Mühlenfeldstraße 16, 28355 Bremen

An den  
Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
Referat 61  
z.Hd. von Herrn Lakemann  
Contrescarpe 72

**28195 Bremen**



**Freie  
Hansestadt  
Bremen**

Auskunft erteilt  
Jens Knudtsen

T (04 21) 3 61 11854  
F (04 21) 4 96 11854

E-mail:  
jens.knudtsen@oaoberneuland.bremen.  
de

Datum und Zeichen  
Ihres Schreibens

Mein Zeichen  
(bitte bei Antwort angeben)

Bremen, 29. September 2015

**Einwohnerversammlung Bebauungsplan 2466**

Sehr geehrter Herr Lakemann,

in der Einwohnerversammlung am 28.09.2015 haben die anwesenden Bürgerinnen und Bürger folgende Anmerkungen bzw. Wünsche vorgebracht:

1. Ein Großteil der anwesenden Stadtteilbevölkerung hat das Fehlen einer Bedarfsanalyse problematisiert. Aus Sicht dieser Bevölkerungsgruppe wird keine Notwendigkeit gesehen, die Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums „Apfelallee“ planungsrechtlich zu sichern.
2. Anwohner der Apfelallee befürchten durch die beabsichtigte Verbreiterung der Busspur im Bereich der Tankstelle eine über den Bereich des Bebauungsplanes 2466 hinausgehende Verbreiterung des Straßenzuges Apfelallee in Richtung Oberneulander Landstraße.
3. Wünschenswert wäre die Aufnahme stadtteilprägender Besonderheiten wie z.B. Anforderungen an die Fassadengestaltung. Dazu wird auf die Ergebnisse der Zukunftswerkstatt zu Gestaltungsanforderungen verwiesen. Entsprechende Anforderungen sind lediglich zu Grünflächen (Punkt 6 des Begründungsentwurfs) aufgenommen.

Mit freundlichen Grüßen

Knudtsen  
Ortsamtsleiter