

Bremen, 8. Dezember 2015

Telefon: 361-6134 (Herr Risch)
361-2640 (Frau Brünjes)
361-4136

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

Vorlage Nr. 19/75 (S)
Tagesordnungspunkt

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

Bebauungsplan 2438
für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen
zwischen Funkschneise, Elisabeth-Selbert-Straße, Eggestraße und Osterhop
(Bearbeitungsstand: 30.11.2015)

➤ **zweite öffentliche Auslegung**

I. Sachdarstellung

A) Problem

Das Plangebiet im Stadtteil Hemelingen ist ca. 22,5 ha groß. Dabei handelt es sich um Gewerbeflächen, die sich in unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten befinden. Dem sich daraus ergebenden Konfliktpotenzial soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans 2438 entgegengewirkt werden. Anlass war ein im Jahre 2012 gestellter Antrag zur Genehmigung eines Abfallzwischenlagers, der großen Widerstand in der Bevölkerung erzeugte. Inzwischen hat der Betreiber einen Antrag zur Genehmigung des Abfallzwischenlagers für ein Grundstück im Hemelinger Hafen gestellt; hier liegen die Genehmigungsvoraussetzungen vor. Das Erfordernis, zukünftige Interessenkollisionen im Plangebiet an der Funkschneise zu minimieren, besteht grundsätzlich weiter.

Der Entwurf des Bebauungsplanes 2438 hat vom 30. September bis 30. Oktober 2015 erstmals öffentlich ausgelegt. Hierbei wies ein betroffener Anlieger darauf hin, dass erforderliche planungsrechtliche Regelungen nicht in den Planentwurf aufgenommen wurden.

Die Änderungen/Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung nach der ersten öffentlichen Auslegung machen eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

B) Lösung

Erneute (zweite) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2438 (Bearbeitungsstand: 30.11.2015).

C) Erneute öffentliche Auslegung

Der Planentwurf (Bearbeitungsstand: 30.11.2015) und die Begründung sind nach der ersten öffentlichen Auslegung infolge der Hinweise betroffener Anlieger geändert bzw. ergänzt worden.

Die Änderungen / Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung nach der ersten öffentlichen Auslegung sind in dem beigefügten Entwurf des Berichtes der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft unter dem Gliederungspunkt A) 7. enthalten; hierauf wird verwiesen.

Die öffentliche Auslegung soll auf zwei Wochen verkürzt werden, da der im Wesentlichen gleiche Inhalt des Plans bereits vom 30. September bis 30. Oktober 2015 gemäß § 3 Abs. 2 ausgelegt hat. Die dort eingegangenen Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit wurden in der fortführenden Planung berücksichtigt.

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2438 wird der beigefügte Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (Entwurf) um das Ergebnis der zweiten öffentlichen Auslegung ergänzt.

D) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Für die Stadtgemeinde Bremen fallen keine Erschließungskosten an, da das Gebiet bereits vollständig erschlossen ist.

Kosten können der Stadtgemeinde Bremen entstehen, wenn und soweit durch die Aufstellung des Bebauungsplans 2438 Eingriffe in ausgeübte Nutzungen ermöglicht werden. Diese führen gemäß § 42 Abs. 3 BauGB zu einer Entschädigungspflicht, 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 und auf dem Grundstück des Salzlagers nicht nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungspflichtig waren, kann davon ausgegangen werden, dass durch den Bebauungsplan ein entsprechender „Eingriff in ausgeübte Nutzungen“ jedoch nicht gegeben ist. Da alle derzeit ausgeübten Nutzungen nicht eingeschränkt werden, ist ein relativ günstiger Zeitpunkt für eine Umsetzung der neuen planerischen Ziele gegeben.

Nicht auszuschließen ist, dass der Eigentümer eines Einzelgrundstücks Aufwendungen für die Erstellung von Antragsunterlagen (Antrag zur Genehmigung eines Abfallzwischenlagers) gegenüber der Stadtgemeinde geltend macht (§ 39 BauGB - Vertrauensschaden -). Die sich hieraus möglicherweise ergebenden Ansprüche hängen davon ab, ob das Vorhaben grds. genehmigungsfähig gewesen wäre; diese können aber nicht konkret benannt werden, da die Aufwendungen nicht bekannt sind.

Wegen 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.

2. Genderprüfung

Durch die Überplanung von Bestandsstrukturen sind keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen auf Männer und Frauen zu erwarten.

E) Abstimmungen

Der Planentwurf und die Begründung wurden nach der ersten öffentlichen Auslegung geändert bzw. ergänzt. Der geänderte Planentwurf und die geänderte Begründung werden im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung erneut den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (einschließlich Ortsamt und Beirat Hemelingen) zugesandt.

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.

Über das Ergebnis der weiteren Beiratsbeteiligung wird die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft im Zuge des weiteren Verfahrens informiert werden.

II. Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2438 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Funkschneise, Elisabeth-Selbert-Straße, Eggestraße und Osterhop (Bearbeitungsstand: 30.11.2015) einschließlich Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen ist (zweite öffentliche Auslegung).
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass die Dauer der Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf zwei Wochen verkürzt wird.

Anlagen

- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung Energie und Landwirtschaft (Entwurf)
- Anlage zum Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung Energie und Landwirtschaft (Entwurf)
- Begründung zum Bebauungsplan 2438 (Bearbeitungsstand: 30.11.2015)
- Entwurf des Bebauungsplanes 2438 (Bearbeitungsstand: 30.11.2015)

Bericht der Deputation
für
Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und
Landwirtschaft
(Entwurf der Verwaltung)

**Bebauungsplan 2438
für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen
zwischen Funkschneise, Elisabeth-Selbert-Straße, Eggestraße und Osterhop**

(Bearbeitungsstand: 30.11.2015)

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den Bebauungsplan 2438 (Bearbeitungsstand: 30.11.2015) und die entsprechende Begründung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 19. Juli 2012 beschlossen, den Bebauungsplan 2438 aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 21. Juli 2012 öffentlich bekannt gemacht worden.

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

Zum Bebauungsplanentwurf 2438 ist am 11. März 2014 vom Ortsamt Hemelingen eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung der Öffentlichkeit ist von der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft vor Beschluss der ersten öffentlichen Auslegung behandelt worden.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 2438 sind die Behörden und die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

4. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 10. September 2015 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf 2438 mit Begründung öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die 1. öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 30. September 2015 bis 30. Oktober 2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich

ausgelegen. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Hemelingen Kenntnis zu nehmen.

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

Die Handelskammer Bremen hat anlässlich der ersten öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 14. Oktober 2015 folgendes mitgeteilt:

„ wir möchten unsere Stellungnahmen vom 18. Februar 2014 und 8. Oktober 2015 um die folgenden Punkte ergänzen:

Gebäudehöhen

Der Bebauungsplan sieht im aktuell ausgelegten Entwurf im GE1 und GE2 eine maximale Gebäudehöhe von 15 m vor.

Die bisherigen Entwürfe enthielten eine textliche Festsetzung, nach der eine Überschreitung der regulären maximalen Gebäudehöhe um bis zu 5 m für ein Technikgeschoss („Lüfterhaus“) zulässig ist, wenn dieses um mindestens 5 m hinter die Fassade des Hallenkörpers zurückspringt. Diese Festsetzung ist im aktuellen Entwurf entfallen.

Eine solche Festsetzung ist aber insbesondere für das Mercedes Benz-Werk Bremen von Bedeutung. Dieses geht bei der langfristigen Weiterentwicklung des Standortes in der Funkschneise von zusätzlichen Flächen für Rohbaumfänge aus. Dies würde mittelfristig zu einem Teilrückbau bestehender Alt-Gebäude und Neubauten in Teilbereichen der GE1- und GE2-Gebiete führen. Ein moderner Rohbau zeichnet sich durch eine aufwendige Fördertechnik für Karossen aus, die aus Platzgründen oberhalb der Produktionsanlagen liegt. Hierfür wird eine Halle mit einer Außenhöhe von 15 m benötigt. Die Gebäudetechnik wird in sogenannten Lüfterhäusern auf dem Dach platziert, die allerdings optisch eher unauffällig als schmale Streifen und von der Gebäudekante abgesetzt errichtet werden sollen. Hierfür ist es aber unbedingt notwendig, in Teilbereichen höher als 15 m bauen zu können.

Aus unserer Sicht ist es deshalb zur Sicherung des Produktionsstandorts unbedingt notwendig, die frühere textliche Festsetzung „In den mit GE1 und GE2 gekennzeichneten Teilen des Gewerbegebietes kann die zulässige maximale Gebäudehöhe durch Technikgeschosse um bis zu 5,0 m überschritten werden, wenn diese mindestens 5,0 m von der Außenkante des Hauptgebäudes zurückspringen.“ wieder aufzunehmen.

Hallenöffnungen in Richtung von Wohngebieten

Die Formulierung in den textlichen Festsetzungen 5 und 6 „keine zusätzliche Belastung der angrenzenden Wohnnutzungen“ ist zum einen zu unbestimmt (weil die aktuelle Situation nicht bekannt ist) und zum anderen viel zu eng gefasst. Um den Standort langfristig zu sichern, schlagen wir folgende Festsetzung vor:

„Öffnungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn der Bauherr nachweist, dass durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Schallschutzwände oder abschirmendes Gebäude zwischen Öffnung und WA-Fläche oder organisatorische Regelungen) sichergestellt ist, dass auch in geöffnetem Zustand keine Zusatzbelastung für die angrenzenden WA- oder MI-Gebiete entsteht, die zu einer Überschreitung der im WA jeweils anwendbaren Richtwerte nach Maßgabe der TA Lärm führt.“

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Zu Gebäudehöhen

Der Anregung, die im Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) festgesetzte max. Gebäudehöhe von 15 m um eine Festsetzung zu Technikgeschossen (Lüfter etc.) zu ergänzen, wird gefolgt. Nunmehr sieht der Bebauungsplan vor, dass die Gebäudehöhe durch Technikgeschosse um bis zu 5,0 überschritten werden kann. Die Technikgeschosse müssen mindestens 5,0 m von der äußeren Gebäudekante zurückspringen.

Zu Hallenöffnungen in Richtung von Wohngebieten

Die Anregung bezieht sich auf die Formulierung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Öffnungen in Gewerbegebäuden mit Ausrichtung zu Wohnnutzungen. Die betreffenden textlichen Festsetzungen wurden nunmehr ergänzt um den Aspekt, dass entsprechende Öffnungen ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn nachgewiesen wird, dass in geöffnetem Zustand keine Zusatzbelastung der angrenzenden schützenswerten Nutzungen erfolgt, die zu einer Überschreitung der jeweils anwendbaren Richtwerte nach Maßgabe der TA Lärm führt.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen insoweit zu ändern.

Außerdem haben einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Hinweise vorgebracht, die zu redaktionellen Ergänzungen oder geringfügigen Änderungen der Planung geführt haben. Hierzu wird auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichtes verwiesen.

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

6. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung ist die Stellungnahme eines privaten Einwendenden eingegangen. Diese Stellungnahme sowie die dazu abgegebene Empfehlung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft ist in der Anlage zum Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

7. Planänderungen und Änderungen der Begründung

7.1 Änderung des Planentwurfs

Der Planentwurf ist wie folgt geändert worden:

Zeichnerische Festsetzung BMZ wurde hinzugefügt.

Die textliche Festsetzung Nr. 2 wurde präzisiert und erhält folgende Fassung:
„Im Mischgebiet (MI 1 und MI 2) sind die in § 6 Abs. 2 Ziffern 7 und 8 genannten Nutzungen (Tankstellen, Vergnügungsstätten in den gewerblich geprägten Teilen des Gebietes) unzulässig; die Ausnahme gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten

in überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Teilen des Gebietes) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.“

Bei den textlichen Festsetzungen Nr. 5 und Nr. 6 erhält jeweils der letzte Satz folgende Fassung:

„Öffnungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Bauherr nachweist, dass durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Schallschutzwände oder abschirmende Gebäude zwischen Öffnungen und WA/MI-Flächen oder durch andere organisatorische Regelungen) sichergestellt ist, dass auch in geöffnetem Zustand keine Zusatzbelastung für die angrenzenden WA/MI-Gebiete entsteht, die zu einer Überschreitung der jeweils für die Gebiete anwendbaren Richtwerte nach Maßgabe der TA Lärm führt.“

Die textliche Festsetzung Nr. 7 erhält folgende Fassung:

„In den mit GE 1 und GE 2 gekennzeichneten Teilen des Gewerbegebietes kann die zulässige maximale Gebäudehöhe durch Technikgeschosse um bis zu 5,0 m überschritten werden. Die Technikgeschosse müssen mindestens 5,0 m von der Außenkante des Hauptgebäudes zurückspringen. Die Technikgeschosse dürfen einen Anteil von insgesamt 25 % der Dachfläche des Gebäudes nicht überschreiten.“

Die textliche Festsetzung Nr. 12 entfällt.

Der beigefügte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 30.11.2015) enthält die vorgenannten Änderungen.

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

7.2 Änderung der Begründung

Aufgrund der Planänderungen wurde die Begründung angepasst bzw. redaktionell überarbeitet.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 30.11.2015) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der geänderten Begründung zuzustimmen.

8. Zweite öffentliche Auslegung

Durch diese nach der ersten öffentlichen Auslegung erfolgten Planänderungen ist eine zweite öffentliche Auslegung des Planentwurfes erforderlich.

(Der Bericht wird nach Abschluss der zweiten öffentlichen Auslegung fortgeführt).

B) Stellungnahme des Beirates

Der Beirat Hemelingen befürwortet den Bebauungsplan

Dem Ortsamt Hemelingen wurde die Deputationsvorlage gemäß 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, Energie und Landwirtschaft beschließt, den Bebauungsplan 2438 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Funkschneise, Elisabeth-Selbert-Straße, Eggestraße und Osterhop (Bearbeitungsstand: 30.11.2015) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) erneut öffentlich auszulegen.

Vorsitzender

Senator

ENTWURF

Anlage zum Bericht der für Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft

**Bebauungsplan 2438
für ein Gebiet in Bremen Hemelingen
zwischen Funkschneise, Elisabeth-Selbert-Straße, Eggestraße und Osterhop
(Bearbeitungsstand: 30.11.2015)**

- I. Anlässlich der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes 2438 (Bearbeitungsstand: 13.08.2015) vom 30.09. bis 30.10.2015 ist von einem privaten Einwendenden folgende Stellungnahme eingegangen:

Daimler AG, 70546 Stuttgart mit Schreiben vom 23.10.2015

„

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 2438 hatte das Werk Bremen zuletzt auf Basis des Entwurfsstandes vom 31.07.2014 Stellung genommen (Schreiben vom 25.8.2014) und insbesondere um die Berücksichtigung von Belangen gebeten, die für den Fortbestand unserer Produktionsanlagen in diesem Gebiet von vitaler Bedeutung sind. Wie wir dem jetzt offenliegenden Entwurf entnehmen, sind diese Anregungen teilweise berücksichtigt worden, wofür wir uns bedanken möchten. Ungesachtet dessen sind jedoch noch Punkte offen, die entweder zu Problemen für unseren Standort führen oder die Rechtssicherheit des Plans insgesamt in Frage stellen könnten. Im Interesse der Übersichtlichkeit möchten wir als Rechtsabteilung der Daimler AG die aus unserer Sicht relevanten Punkte insgesamt ansprechen, auch soweit sie bereits Gegenstand des Schreibens vom 25.08.2014 waren.

1. Maß der baulichen Nutzung

Der Planentwurf sieht weiterhin nur die Festsetzung einer GRZ und einer Maximalhöhe für bauliche Anlagen vor. Wir sehen nach wie vor ein Risiko, dass diese Festsetzung wegen Verstoßes gegen § 17 BauNVO zur Unwirksamkeit des gesamten Planwerks führen könnte. Die Festsetzung bedeutet, dass 80 % der Fläche eines Baugrundstückes mit einem durchgehend 15 m hohen Gebäude bebaut werden könnten; im GE 3 wären es sogar 20 m. Dies würde in den Gebieten GE 1 und GE 2 zu einer rechnerischen Baumassenzahl von 12,0, im Gebiet GE 3 sogar von 16,0 führen und damit die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgeschriebenen Höchstmaße deutlich überschreiten. Ähnliches gilt, wenn man die Geschossflächenzahl in den Blick nimmt. Auf einer

Bauhöhe von 20 m können 4 bis zu 5 Geschosse eingerichtet werden. Dann ergäbe sich eine GFZ von 4,0. Auch dies würde die Höchstmaße für die GFZ in Gewerbegebieten nach § 17 Abs. 1 BauNVO von 2,4 bei weitem übersteigen. Eine solche Überschreitung ist nur unter besonderen Voraussetzungen zulässig, deren Vorliegen festgestellt werden müsste und die in der Begründung zum Bebauungsplan zu erörtern wären (§ 17 Abs. 2 BauNVO). In den Planunterlagen findet sich jedoch dazu kein Hinweis; nach der Plankonzeption, die im Wesentlichen darauf ausgelegt ist, die Verträglichkeit der heute bestehenden Nutzungen im Verhältnis zueinander zu verbessern und diesen verbesserten Zustand zu sichern, ist auch nicht anzunehmen, dass eine Überschreitung der Höchstgrenzen des § 17 BauNVO überhaupt angestrebt wird.

Die Pflicht zur Einhaltung der Höchstgrenzen bei der GRZ und der BMZ gilt auch dann, wenn diese Maßbestimmungsfaktoren im Bebauungsplan nicht verwendet werden (Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, § 17 BauNVO, Randnr. 11). Die Tatsache, dass der Bebauungsplanentwurf eine BMZ oder GFZ nicht festsetzt, bedeutet daher nicht, dass er § 17 BauNVO insoweit nicht beachten müsste.

Eine Korrektur im Baugenehmigungsverfahren ist rechtlich nicht möglich. Im Hinblick auf planungsrechtliche Anforderungen besteht ein Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung, wenn das Vorhaben dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (§ 30 Abs. 1 BauGB). Weitere Voraussetzungen nennt das Gesetz nicht und dürfen deshalb von der Bauaufsicht auch nicht herangezogen werden. § 17 Abs. 1 BauNVO richtet sich ausschließlich an die planende Gemeinde, nicht an die Bauaufsicht. Die Vorschrift soll sicherstellen, dass Bebauungspläne kein Maß der Nutzung oberhalb der dort genannten Werte ermöglichen. Sie hat nicht die Funktion, der Bauaufsicht eine Korrekturmöglichkeit für fehlerhafte Bebauungspläne an die Hand geben, denn Bebauungspläne können nicht im Baugenehmigungsverfahren korrigiert werden (Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, § 17 BauNVO, Randnr. 15).

Werden die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO überschritten, führt dies zur Unwirksamkeit der Festsetzung (Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg, § 17 BauNVO, Randnr. 11). Verbliebe es bei dem bisherigen Entwurfinhalt, ist aufgrund des großen Ausmaßes, mit dem die Höchstwerte überschritten werden könnten, zu befürchten, dass der gesamte Bebauungsplan unwirksam wäre. Es ist deshalb aus unserer Sicht erforderlich, das Maß der baulichen Nutzung durch einen zusätzlichen Bemessungsfaktor zu begrenzen. Angesichts der Struktur des Gewerbegebietes liegt die Festsetzung einer BMZ nahe.

2. Gebäudehöhen

Der Bebauungsplan sieht im aktuell ausgelegten Entwurf im GE1 und GE2 eine maximale Gebäudehöhe von 15 m vor. Im Jahr 2013 hatten wir das Thema Gebäudehöhen sehr intensiv mit

Ihrem Haus diskutiert und dargelegt, dass es zur Sicherung unseres Standorts möglich sein muss, auf Teilflächen der Gebäude Teilgeschosse (Technikgeschosse) zu bauen, die zu einer Gebäudehöhe von 20 m führen. Dem war die Stadtplanung seinerzeit gefolgt und hatte den Entwurf des Bebauungsplans entsprechend geändert. Die textliche Festsetzung Nr. 7 im Bebauungsplanentwurf vom 20.01.2014 enthielt die Regelung, dass eine Überschreitung der regulären maximalen Gebäudehöhe um bis zu 5 m zulässig ist, wenn das jeweilige Technikgeschoss um mindestens 5 m hinter die Fassade zurückspringt. Der Entwurf vom 31.07.2014 hat diese Festsetzung fortgeführt (dort textliche Festsetzung Nr. 9). Diese Festsetzung ist für uns nach wie vor von vitaler Bedeutung:

Wir gehen zur Zeit bei der langfristigen Weiterentwicklung unseres Standortes in der Rücksichtnahme von zusätzlichen Flächen für Rohbaumfänge aus. Dies würde mittelfristig zu einem Teilerückbau bestehender Alt-Gebäude und Neubauten in Teilbereichen der GE1- und GE2-Gebiete führen. Diese planen wir zwar eingeschossig, allerdings zeichnet sich ein moderner Rohbau durch eine aufwendige Fördertechnik für Karossen aus, die aus Platzgründen oberhalb der Produktionsanlagen liegt. Hierfür wird eine Halle mit einer Außenhöhe von 15 m benötigt. Die Gebäudetechnik wird in sogenannten Lüfterhäusern auf dem Dach platziert, die allerdings optisch eher unauffällig als schmale Streifen und von der Gebäudekante abgesetzt errichtet werden sollen. Hierfür ist es aber unbedingt notwendig, in Teilbereichen höher als 15 m bauen zu können.

Aus unserer Sicht ist es deshalb zur Sicherung des Produktionsstandorts unbedingt notwendig, diese textliche Festsetzung wieder aufzunehmen. Dabei können wir uns allerdings vorstellen, dass die Größe des Teilgeschosses, das die reguläre Bauhöhe überschreiten darf, auf einen bestimmten Anteil der Fläche des Gebäudes beschränkt wird, falls aus städtebaulichen Gründen vollflächige Technikgeschosse vermieden werden sollen. Ein Anteil von mindestens 25 % sollte aber möglich sein, um die erforderlichen Funktionen unterbringen zu können.

3. Textliche Festsetzung Ziffer 2

§ 1 Abs. 5 BauNVO bezieht sich auf Nutzungen, die in der jeweiligen Baugebietskategorie allgemein zulässig sind (z.B. „Gewerbebetriebe aller Art“ in § 8 BauNVO), Abs. 6 hingegen auf solche, die nur ausnahmsweise zulässig sind (z.B. Wohnungen für Bereitschaftspersonal in § 8 BauNVO). Beide Vorschriften ermöglichen es, bestimmte Nutzungen aus dem jeweiligen Katalog auszuschließen; die Systematik ist jedoch unterschiedlich: Soweit allgemein zulässige Nutzungen entfallen sollen, müssen diese im Bebauungsplan für unzulässig erklärt werden, soweit ausnahmsweise zulässige Nutzungen entfallen sollen, muss festgesetzt werden, dass die betreffende Ausnahme nicht Bestandteil des Bebauungsplans wird. Die Festsetzung muss deshalb u.E. sinngemäß lauten:

„Im Mischgebiet (MI 1 und MI 2) sind die in § 6 Abs. 2 Ziffern 7 und 8 genannten Nutzungen (Vergnügungsgaststätten im gewerblich geprägten Teil des Gebiets, Tankstellen) unzulässig; die Ausnahme gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsgaststätten im überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Teil) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans.“

4. Textliche Festsetzung Ziffern 5 und 6

Unsere Anregung wurde insofern aufgenommen, als jetzt eine Ausnahmemöglichkeit von dem strikten Gebot vorgesehen ist, ausschließlich geschlossene Fassaden zu errichten. Aus unserer Sicht wäre die Ergänzung jedoch voraussichtlich wegen mangelnder Bestimmtheit bzw. wegen Widersprüchlichkeit nicht wirksam. Die Formulierung „keine zusätzliche Belastung der angrenzenden Wohnnutzungen“ würde bei naturwissenschaftlichem Verständnis bedeuten, dass die hinzukommende Schallimmission Null betragen muss. Dies ist aber physikalisch nicht möglich, denn durch geöffnete Tore wird stets zusätzliche Schallenergie frei werden, die auch an den Immissionsorten ankommt, mag sie dort auch nicht wahrnehmbar sein. Die Regelung hätte also de facto keinen Anwendungsbereich und wäre damit in sich widersprüchlich. Ferner bliebe bei dieser Formulierung die Frage offen, was die Beurteilungsgrundlage ist, gegenüber welchem Zustand also keine zusätzliche Belastung auftreten darf. Dies ist zum einen zu unbestimmt, um Gegenstand einer Festsetzung sein zu können, zum anderen könnte es eine Verständnismöglichkeit eröffnen, die dem Ziel des Bebauungsplans zuwider liefe: Würde beispielsweise der Richtwert an einem Immissionsort 40 dB(A) betragen und bestünde an dem Immissionsort heute schon eine Belastung von 48 dB(A), wäre die Anforderung eingehalten, wenn die Gesamtimmission auch bei geöffneten Toren nicht höher würde, also bei 48 dB(A) bliebe. Dies aber würde aus unserer Sicht keinen Sinn ergeben, weil dann eine ungünstige Situation verfestigt werden könnte, während der Bebauungsplan gerade die Bereinigung solcher Situationen anstrebt. Um den Standort langfristig zu sichern, möchten und müssen wir daher auf unseren ursprünglichen Vorschlag zurückkommen und schlagen erneut vor, die Festsetzung wie folgt zu fassen:

„Öffnungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn der Bauherr nachweist, dass durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Schallschutzwände oder abschirmendes Gebäude zwischen Öffnung und WA-Fläche oder organisatorische Regelungen) sichergestellt ist, dass auch in geöffnetem Zustand keine Zusatzbelastung für die angrenzenden WA- oder MI-Gebiete entsteht, die zu einer Überschreitung der im WA jeweils anwendbaren Richtwerte nach Maßgabe der TA Lärm führt.“

5. Textliche Festsetzung Ziffer 12

Ziffer 12 der textlichen Festsetzungen verstößt u.E. gegen § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO. § 23 Abs. 2 Satz 2 ermöglicht es der Baubehörde, im Einzelfall zuzulassen, dass Gebäude die Baulinie geringfügig überschreiten oder geringfügig hinter ihr zurückbleiben. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO ermöglicht es der planenden Gemeinde, weitere Ausnahmen vorzusehen; er ermöglicht es ihr aber nicht, die im Gesetz vorgesehene Ausnahmemöglichkeit einzuschränken. Der Bebauungsplan kann also nicht anordnen, dass entgegen § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO auch geringfügige Überschreitungen unzulässig sind (König/Roeser/Stock, BauNVO, § 23, Randnr. 23). Die Festsetzung könnte also allenfalls anordnen, dass Gebäudeteile die Baulinie nur in geringfügigem Ausmaß überschreiten dürfen. Dann aber wäre sie überflüssig, weil diese Anforderung schon in § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO enthalten ist. Denkbar wäre, zu definieren, was an dieser Stelle und vor dem Hintergrund des erstrebten städtebaulichen Ziels „geringfügig“ bedeutet.

6. Begründung zum Bebauungsplan

Auf Seite 12 wird ausgeführt, dass über die auf den vorangehenden Seiten besprochenen Punkte hinaus keine umweltrelevanten Gesichtspunkte gesehen werden und deshalb die Durchführung einer Umweltprüfung nicht für erforderlich gehalten werde. Diese Aussage können wir nicht recht nachvollziehen. Einen Verzicht auf eine Umweltprüfung für den Fall, dass nicht mit relevanten Auswirkungen zu rechnen ist, sehen die Vorschriften nicht vor. Die Aussage könnte deshalb zu der Schlussfolgerung verleiten, man habe gesetzlich nicht zulässige Vereinfachungsmechanismen in Anspruch genommen. Dies wäre jedoch u.E. eine Fehlinformation, denn nach unserem Verständnis wurden alle wesentlichen Umweltauswirkungen der Planung erfasst. Wir schlagen daher vor, diesen Satz zu streichen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Zu Punkt 1. Maß der baulichen Nutzung

Die Einwendende hält es für erforderlich, das Maß der baulichen Nutzung durch einen weiteren Bemessungsfaktor zu ergänzen und schlägt zu der bisher festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) sowie der maximalen Gebäudehöhe (GH), die zusätzliche Aufnahme einer Baumassenzahl (BMZ) vor. Der Anregung wird gefolgt. Der Bebauungsplan sieht nunmehr im Gewerbegebiet eine Baumassenzahl von 10,0 vor. Mit einer Baumassenzahl von 10,0 wird die Obergrenze der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, so dass die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe entsprechend den vorhandenen Hallenstrukturen gewährleistet werden.

Zu Punkt 2. Gebäudehöhen

Der Anregung, die im Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) festgesetzte max. Gebäudehöhe von 15 m um eine Festsetzung zu Technikgeschossen (Lüfter etc.) zu ergänzen, wird gefolgt. Nunmehr sieht der Bebauungsplan vor, dass die Gebäudehöhe durch Technikgeschosse um bis zu 5,0 überschritten werden kann. Die Technikgeschosse müssen mindestens 5,0 m von der äußeren Gebäudekante zurückspringen und dürfen insgesamt 25 % der Dachfläche nicht überschreiten.

Zu Punkt 3. Textliche Festsetzung Nr. 2

Die Anregung bezieht sich auf die Formulierung zum Ausschluss bestimmter Nutzungen (hier: Vergnügungsstätten) im Mischgebiet (MI). Die Formulierung wird präzisiert und an den Wortlaut der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angepasst.

Zu Punkt 4. Textliche Festsetzungen Nr. 5 und 6

Die Anregung bezieht sich auf die Formulierung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Öffnungen in Gewerbegebäuden mit Ausrichtung zu Wohnnutzungen. Die textliche Festsetzung wurde nunmehr ergänzt um den Aspekt, dass entsprechende Öffnungen ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn nachgewiesen wird, dass in geöffnetem Zustand keine Zusatzbelastung der angrenzenden schützenswerten Nutzungen erfolgt, die zu einer Überschreitung der jeweils anwendbaren Richtwerte nach Maßgabe der TA Lärm führt.

Zu Punkt 5. Textliche Festsetzung Nr. 12

Die Anregung bezieht sich auf die festgesetzte Baulinie in der Eggestraße und die durch textliche Festsetzung geregelten Überschreitungsmöglichkeiten der Baulinie. Diese Festsetzung soll zukünftig entfallen, da sie rechtlich bedenklich ist. Die Überschreitungen regeln sich insofern nach den allgemeinen Vorgaben der Baunutzungsverordnung; danach können Über- bzw. Unterschreitungen in geringfügigem Ausmaß ausnahmsweise zugelassen werden. Da es sich hierbei grundsätzlich um eine Ermessensentscheidung der Verwaltung handelt, wird in der Begründung zum Bebauungsplan näher dargelegt, welcher Art die Abweichungen ggf. sein sollen und in welchem Umfang sie zulässig sind. Das planerische Ziel, die wesentlichen Gestaltungsmerkmale der Bebauung in der Eggestraße zu erhalten, kann damit beibehalten werden.

Zu Punkt 6. Begründung zum Bebauungsplan

Der Anregung, die im Umweltbericht unter Punkt D) 2. getroffene Feststellung, dass eine Umweltprüfung nicht erforderlich ist, entfallen zu lassen, kann gefolgt werden. Alle umweltrelevanten Belange sind erfasst worden.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den Bebauungsplan aus den vorgenannten Gründen zu ändern.

II. Stellungnahme des Ortschaftsrates Hemelingen

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

Begründung

zum B-Plan 2438

für ein Gebiet in Bremen - Hemelingen

zwischen Funkschneise, Elisabeth-Selbert-Straße, Eggestraße und Osterhop

(Bearbeitungsstand: 30.11.2015)

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hemelingen, Ortsteil Hemelingen.

Seine Größe beträgt ca. 22,5 ha.

Die genaue Lage und Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flächen zwischen Funkschneise und Eggestraße/Osterhop.

Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich ausschließlich gewerbliche Nutzungen, am südlichen Rand erstreckt sich Wohnungsbau. Dazwischen verläuft ein Grünzug, bestehend aus Grünanlage, Kleingärten und Flächen für ökologische Kompensationsmaßnahmen.

Im westlichen Teil des Plangebietes befinden sich Gebäude der Daimler AG (Lagerhallen, Rohbauhalle, Verwaltungsgebäude), in östlicher Richtung schließen ein Salzlager, ein derzeit leerstehendes größeres Bürogebäude sowie eine Kartonfabrik an. Die Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt über die Funkschneise; die Funkschneise führt über die Elisabeth-Selbert-Straße direkt zur Osterholzer Heerstraße.

Im Süden des Plangebietes verläuft die Eggestraße; prägend sind hier eingeschossige Doppelhäuser. Diese sind in den 1950er Jahren als Siedlungsbebauung entstanden. Die Bebauung hat ihr ursprüngliches Erscheinungsbild bis heute kaum verändert.

Der „Osterhop“ als stadteinwärts gerichtete Verlängerung der Eggestraße ist städtebaulich heterogener. Hier befinden sich 1- bis 2-geschossige Wohngebäude unterschiedlichen Baualters, eine Kindertagesstätte sowie eine Arztpraxis. Im Eckbereich zur Funkschneise liegt ein Umspannwerk. Westlich schließen Gewerbebetriebe an, rückwärtig zum Osterhop befinden sich umfangreiche Büronutzungen des Daimler Werkes.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Bremen - Hannover. Zwischen Bahnstrecke und Plangebiet liegt - außerhalb des Geltungsbereichs - ein weiteres schmales Gewerbeband (Recycling, Farben- und Lackproduktion). Jenseits der

Bahnstrecke befinden sich weiträumige industrielle Nutzungen (Hauptwerk der Daimler-AG, Eisenbahnausbesserungswerk).

Südwestlich des Plangebietes liegen Wohngebiete der Ortsteile Arbergen und Heme-lingen.

2. Geltendes Planungsrecht

Es gelten die Bebauungspläne 162 und 415, rechtskräftig seit dem 26.07.1962 bzw. 26.01.1960. In beiden Bebauungsplänen ist Gewerbeklasse II festgesetzt. In den gewerblich geprägten Bereichen dieser Bebauungspläne sind Wohnungen nur als Zubehör, entlang der Straße Osterhop sind sie allgemein zulässig.

Im Bereich der Eggestraße wurde der Bebauungsplan 162 durch den Bebauungsplan 2337, rechtskräftig seit dem 08.12.2008, aufgehoben. Planungsrechtliche Grundlage ist seitdem § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Neue Vorhaben müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen kann der Gebietscharakter hier als Allgemeines Wohngebiet definiert werden.

Für den Grünzug an der Hasenpromenade gibt es derzeit keine planungsrechtlichen Festsetzungen.

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für den gewerblich genutzten Bereich „Gewerbliche Bauflächen“, für den Grünzug „Dauerkleingärten“, „Parkanlage“ und „Grünverbindung“ sowie für den Wohnungsbau am Osterhop und an der Eggestraße „Wohnbauflächen“ dar.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sind im Wesentlichen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar; für den Mischgebietsstreifen am Osterhop (rd. 1,2 ha) wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Festsetzungen der Bebauungspläne von Anfang der 1960er Jahre entsprechen nur noch teilweise den heutigen Erfordernissen. Außerdem soll eine Steuerung der planungsrechtlichen Zulässigkeit über die nach § 34 BauGB bestehenden Regelungen hinaus erfolgen.

Im Plangebiet fehlen insbesondere ausreichende Regelungen zur Konfliktminimierung zwischen gewerblichen Emissionen und Wohnnutzungen. Die Neuplanung soll aus diesem Grunde das Verhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe umfassend definieren.

Betriebe müssen zukünftig verstärkt die Nachbarschaft von schützenswerten Nutzungen berücksichtigen und Emissionen entsprechend ausrichten. Demgegenüber sollen bei Wohnhäusern im Falle von Neu- und Umbauten Vorkehrungen zum Immissionsschutz vorgesehen werden.

Die Gewerbeflächen sollen im Hinblick auf mögliche Störpotentiale untergliedert werden. Die zulässigen Emissionen der Betriebe stehen dabei in Abhängigkeit zur räumlichen Nähe schützenswerter Nutzungen.

Grundsätzlich gilt in diesem Zusammenhang das „Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme“, d.h., in dieser gewachsenen Gemengelage müssen Wohnnutzungen auch gewisse (Mehr-)Belastungen hinnehmen.

Zur Konfliktminimierung soll in diesem Zusammenhang auch der vorhandene Grünbereich zwischen dem Gewerbeareal und den Wohnhäusern beitragen, der als „Pufferzone“ planungsrechtlich gesichert wird.

Darüber hinaus soll der Bebauungsplan 2438 Regelungen zum Erhalt des Straßenbildes in der Eggestraße treffen.

Mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der genannten Planungsziele geschaffen werden.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

- Gewerbegebiet -

Den größten Teil des Plangebietes nimmt das Gewerbegebiet ein. Dieses wird hinsichtlich der zulässigen Nutzungen in Teilbereiche untergliedert (GE 1, GE 2, GE 3). Maßgeblich hierfür sind die Art der Betriebe und deren spezifische Eigenschaften. Mit zunehmender Nähe zu Wohnbebauungen nehmen die Einschränkungen hinsichtlich der betrieblichen Emissionen sukzessive zu.

Der Bebauungsplan sieht hierzu folgende konkrete Regelungen vor:

GE 1

Diese Flächen befinden sich im Nordwesten des Plangebietes. Die Entfernung zu den nächstgelegenen Wohnnutzungen beträgt mindestens 150,0 m. Aufgrund der relativ großen Distanz sowie der Tatsache, dass sich in dem Bereich zwischen Wohnnutzungen und dem Teilbereich des GE 1 zusätzlich weitläufige und abschirmende Hallen- und Bürobauten der Daimler-AG befinden, gelten hier die allgemeinen Vorschriften des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Danach sind Gewerbebetriebe zulässig, die nicht erheblich belästigend sind.

GE 2

Die Flächen erstrecken sich von der Funkschneise bis zur Wohnbebauung an der Eggestraße bzw. am Osterhop. In dieser unmittelbaren Nachbarschaft zu Wohnnutzungen sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, von denen keine schädlichen Umwelteinwirkungen ausgehen können. Schädliche Umwelteinwirkungen (z.B. Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Bodenbelastungen) können insbesondere von Betrieben ausgehen, die auf Grundlage des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) genehmigt werden müssen. Kritische Situationen können z.B. bei unsachgemäßer Handhabung oder im Brandfall eintreten. Die konkreten Betriebsarten und Anlagen sind im Anhang der 4. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Spalte 1 und 2) aufgeführt.

Da es nur auf die Schutzbedürftigkeit in der konkreten Grundstückssituation ankommt, gilt der genannte Ausschluss nicht für Betriebsteile oder Anlagen von Betrieben, die für sich genommen keine Genehmigungen nach dem BImSchG benötigen, jedoch

Teil eines größeren Verbundes sind, der als Gesamtbetrieb eine Genehmigung nach dem BImSchG umfasst.

GE 3

Der Bebauungsplan sieht eine räumliche „Pufferzone“ zwischen Gewerbe und Wohnen vor. Im westlichen Teil des Plangebietes übernimmt der vorhandene Grünzug/Kleingartenbereich diese Funktion. Im östlichen Teil gibt es diesen Freiraum nicht, so dass die „Pufferfunktion“ auf andere Weise hergestellt werden muss.

In einem schmalen Gewerbestreifen unmittelbar hinter den Gebäuden am Osterhop werden aufgrund des direkten Aneinandergrenzens daher einige weitergehende Regelungen getroffen, die dieser besonderen räumlichen Konstellation geschuldet sind. Zulässig sind hier nur gewerbliche Nutzungen, die auch in einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO zulässig wären (gewerbliche Nutzungen, von denen keine wesentlichen Störungen auf angrenzende schützenswerte Nutzungen ausgehen können).

Mischgebiet

Die Flächen entlang der Straße Osterhop werden aufgrund der vorhandenen Gesamtsituation als Mischgebiet festgesetzt (MI 1 und MI 2). Der Straßenzug wird auf seiner Nordseite relativ heterogen genutzt (Wohnhäuser, KTH, Arztpraxis, türkisches Lebensmittelgeschäft (aufgegeben, dafür geplantes Hotel) und ist westlich und rückwärtig umgeben von gewerblichen Strukturen.

Eine Einschränkung des Mischgebietes erfolgt im Einmündungsbereich der Funkschneise (MI 2). Hier befindet sich ein Umspannwerk, das aus gesundheitlichen Gründen (Niederfrequenzanlage) planerische Vorsorgemaßnahmen erfordert. Der Bebauungsplan sieht daher vor, dass hier Wohnnutzungen und soziale Einrichtungen (z. B. Kindertagesstätte, Schule) erst in einem Mindestabstand von 40,0 m zum Umspannwerk zulässig sind.

Vergnügungsstätten sind im Mischgebiet unzulässig, dieses betrifft auch die ausnahmsweise Zulässigkeit. Zu Vergnügungsstätten können neben Spielhallen auch Wettbüros und sonstige, sexorientierte Einrichtungen zählen. Im Mischgebiet befinden sich zahlreiche Wohnhäuser, zudem liegen im Nahbereich schulische und vorschulische Einrichtungen (Grundschule Hinter den Ellern, Kindertagesheim und Jugendfreizeiteinrichtung im Osterhop). Vergnügungsstätten sind hier mit dem sozialen Umfeld nicht vereinbar. Ausgeschlossen sind im Mischgebiet auch Tankstellen, da ortsfremde Verkehre in diesem Quartier vermieden werden sollen.

Allgemeines Wohngebiet

Die Bebauung auf der Nordseite der Eggestraße wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt (WA 1/WA 2). Berücksichtigt werden muss bei dieser Einstufung die unmittelbare Nachbarschaft zu Gewerbenutzungen. Zudem ist es stadtplanerisch unbedenklich, das Spektrum der möglichen Nutzungen in der Eggestraße in begrenztem Umfang zu erweitern (z.B. nicht störendes Handwerk, gebietsbezogene kleinere Läden und gastronomische Einrichtungen).

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Grundflächenzahl

(GRZ), die Gebäude- bzw. Firsthöhe (GH/FH) sowie im Gewerbegebiet zusätzlich durch die Baumassenzahl (BMZ) definiert. In der Eggestraße wird darüber hinaus die Geschossigkeit vorgegeben.

Gewerbegebiet

Das Gewerbegebiet ist überwiegend durch großflächige Hallenstrukturen geprägt. Da dieser Bestand grundsätzlich erhalten bleiben soll, werden die gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Höchstwerte (GRZ 0,8, BMZ 10,0) als Obergrenze festgesetzt.

Die maximalen Gebäudehöhen ergeben sich ebenfalls aus dem Bestand. Die vorhandenen Hallenbauten erreichen teilweise eine Höhe von bis zu 15,0 m. Der Bebauungsplan 2438 sieht daher eine maximale Gebäudehöhe von 15,0 m vor. Er setzt darüber hinaus fest, dass diese Höhe durch notwendige Technikgeschosse (Lüftungen, Aufzüge) um bis zu 5,0 m überschritten werden kann. Diese müssen jedoch um mindestens 5,0 m von der Gebäudeaußenkante zurückspringen und dürfen maximal 25 % der Dachfläche einnehmen, um sich optisch unterzuordnen.

Abweichende Höhenfestsetzungen gelten für die mit GE 3 bezeichnete Fläche. Hier befindet sich mit bis zu 20,0 m das höchste Gebäude im Plangebiet. Das Gebäude nimmt einen Großteil der Fläche ein. Es befindet sich auf der Nordseite der Bebauung am Osterhop mit einem Abstand von ca. 35,0 m zu den Gebäuden. Negative städtebauliche Auswirkungen etwa durch Verschattungen finden nicht statt. Das langgestreckte Gebäude entfaltet darüber hinaus eine wirkungsvolle optische Trennung zu den dahinter liegenden Hallenbauten und trägt darüber hinaus zum Lärmschutz bei.

Der Bebauungsplan 2438 setzt daher fest, dass Gebäude in diesem Geländestreifen maximal 20,0 m hoch sein können. Seitens der Öffentlichkeit oder Eigentümer wurde kein Wunsch nach der Zulässigkeit von Dachaufbauten geäußert. Zusätzliche Dachaufbauten sind daher hier nicht zulässig.

Mischgebiet

Im Mischgebiet (MI 1, MI 2) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Grundstücke im Osterhop sind in erheblichem Anteil durch Wohngebäude genutzt und relativ klein sowie dicht bebaut. Die Grundflächenzahl ist aus der bestehenden Baustruktur abgeleitet.

Die vorhandenen Gebäudehöhen variieren im Wesentlichen zwischen 9,0 und 10,0 m. Die Maximalhöhe wird daher auf 10,0 m begrenzt.

Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1, WA 2) wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die Grundstücke in der Eggestraße sind größer bemessen als im Osterhop und nur im vorderen Teil bebaut. Eine Grundflächenzahl von 0,3 ist darum ausreichend.

Vorgegeben wird hier aus städtebaugestalterischen Gründen auch die Firsthöhe, da die sehr homogene und städtebaulich erhaltenswerte Siedlungsstruktur in diesem Straßenzug auch zukünftig Bestand haben soll. Die vorhandenen Firsthöhen variieren dabei: Im westlichen Teil (WA 1) betragen sie rd. 7,0 m, im östlichen Teil (WA 2) rd. 9,50. Dementsprechend definiert der Bebauungsplan die Firsthöhen.

Da die vorhandene Bebauung zudem ausschließlich eingeschossig ist, wird auch dieses Maß als Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse übernommen.

3. Bauweise

Entsprechend den vorhandenen großen Hallenbauten wird im Gewerbegebiet eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt mit der Maßgabe, dass auch Gebäudelängen von mehr als 50,0 m in offener Bauweise zulässig sind.

Im Mischgebiet sowie im Allgemeinen Wohngebiet wird ebenfalls auf Grundlage des Bestandes die offene Bauweise (o) festgesetzt. In der Eggestraße wird ergänzend vorgegeben, dass nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig sind. Die Gebäudebreiten sind aus gestalterischen Gründen im westlichen Teil der Eggestraße (WA 1) auf 14,0 m und im östlichen Teil (WA 2) auf 15,0 m begrenzt. Die zusätzlichen Regelungen in der Eggestraße dienen dem Erhalt des Straßenbildes und der vorhandenen Gebäudetypologie.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauflächen im Gewerbebereich werden großflächig mit Baugrenzen umgeben. Eine Unterbrechung erfolgt lediglich durch zwei unterirdische Abwasserleitungen, die nicht überbaut werden dürfen. Innerhalb der Baufelder können die Baukörper entsprechend den betrieblichen Anforderungen flexibel positioniert werden. Die Abstände der Gewerbebauten zu den angrenzenden Kleingärten und Grünflächen betragen mindestens 5,0 m, zum Mischgebiet am Osterhop aufgrund der erweiterten Gebäudehöhen mindestens 10,0 m.

Die überbaubaren Flächen im Mischgebiet sowie im Allgemeinen Wohngebiet orientieren sich im Wesentlichen am Gebäudebestand. Bauliche Erweiterungen sind als rückwärtige Anbauten möglich. In der Eggestraße wird zum Erhalt des Straßenbildes zusätzlich eine Baulinie entlang der Straße vorgegeben. Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden, wobei die bestehende Stringenz der vorderen Gebäudefront aus gestalterischen Gründen grundsätzlich erhalten bleiben soll. Ein Vortreten soll sich daher ggf. z.B. auf Wärmedämmung, kleinere Dachüberstände oder deutlich untergeordnete Bauteile beschränken und eine Tiefe von 40 cm nicht überschreiten (hierzu auch Punkt 10. dieser Begründung).

Der Bebauungsplan 2438 macht darüber hinaus Vorgaben für die Vorgärten, die sowohl in der Eggestraße als auch am Osterhop bisher unverbaut sind. Dieses soll auch zukünftig gewährleistet werden. Die Vorgärten sind daher von Garagen und Stellplätzen sowie Nebenanlagen freizuhalten.

Unmittelbar westlich der öffentlichen Grünanlage verläuft die Baugrenze in einem Teilabschnitt in rd. 18,0 m Entfernung parallel zur Straße. Hier befinden sich zahlreiche Büsche und Bäume, die eine optische Abschirmung der Gewerbeflächen herstellen. Dieser „Sichtschutz“ soll erhalten bleiben. Innerhalb dieser nicht überbaubaren Zone befindet sich eine zentrale Sprinkleranlage der Daimler-AG. Aus betrieblichen Gründen muss diese auch zukünftig an diesem Standort verbleiben. Darüber hinaus-

gehende bauliche Anlagen sind auf dieser Fläche unzulässig (s. hierzu auch Punkt C) 8. dieser Begründung).

5. Erschließung

Das Plangebiet ist vollständig über die umgebenden Straßen erschlossen und setzt keine Erschließungsflächen fest. Baumaßnahmen an den vorhandenen Straßen, die sich aus der Überplanung des Gebietes ergeben, sind nicht erforderlich.

6. Grünflächen/Kleingärten/Gewässer

Parallel zur Eggestraße verläuft rückwärtig zu den Wohnhäusern ein rd. 30 m breiter Grünzug, der in seinem westlichen Teil als öffentliche Grünanlage ausgebaut ist und in östlicher Richtung in eine Kleingartenzone übergeht. Am südlichen Rand des Grünzuges befindet sich ein Graben, der ebenfalls Bestandteil der öffentlichen Grünanlage ist. Durch den gesamten Grünzug führt ein Geh- und Radweg (Hasenpromenade). Der Grünzug bietet eine attraktive Naherholungsmöglichkeit und ist Teil einer weiterführenden innerörtlichen Radwegeverbindung. Darüber hinaus trennt er Gewerbe- und Wohnbereiche voneinander.

Der Grünzug wird insgesamt durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich abgesichert.

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Am östlichen Ende des Grünzuges befindet sich auf städtischer Fläche ein Bereich mit natürlicher Vegetation. Die Fläche ist in der Vergangenheit im Zusammenhang mit verschiedenen privaten Bauvorhaben für ökologische Kompensationsmaßnahmen genutzt worden und kann der natürlichen Sukzession überlassen werden.

8. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der unter Punkt C) 4. dieser Begründung genannten Fläche zwischen Osterhop und öffentlicher Grünanlage wird zum Erhalt des Bewuchses eine Pflanzbindung festgesetzt. Die innerhalb dieser Fläche gelegene zentrale Sprinkleranlage der Daimler AG ist intensiv eingegrünt und liegt teilweise unter Erdgleiche. Die Anlage ist optisch kaum wahrnehmbar. Da die Sprinkleranlage bei Bedarf an diesem Standort auch erneuert werden muss, ist sie in diesem Fall wieder einzugrünen. Zur Absicherung enthält der Bebauungsplan 2438 die textliche Festsetzung Nr. 9. Die textliche Festsetzung stellt sicher, dass innerhalb der Pflanzbindungsfläche, in der gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 25b BauGB grundsätzlich keine Baumaßnahmen genehmigungsfähig sind, ein Ersatz für die bestehende Sprinkleranlage realisiert werden kann.

9. Immissionsschutz

Das Plangebiet wird durch Bahnlärm der nahegelegenen Strecke Bremen - Hannover belastet. Darüber hinaus können Störungen von den Gewerbeflächen auf die umgebenden Wohngebiete ausgehen (Gerüche, Erschütterungen, Luftbelastungen, Lärm).

Zusätzlich sind im Umfeld des Umspannwerkes Auswirkungen durch elektromagnetische Felder zu beachten. Im Einzelnen stellt sich die Situation wie folgt dar:

Gewerbelärm und sonstige Gewerbeimmissionen

Im Plangebiet sind aktuell keine problematischen Emissionen festzustellen, die auf gewerbliche Aktivitäten zurückzuführen sind. Allerdings wurde von einem der ansässigen Betriebe eine Nutzungsänderung beantragt (Lager für Sonderabfälle), dessen Genehmigung zu einem Konflikt mit angrenzenden Wohnnutzungen führen könnte. Diese und ggf. weitere Umnutzungen mit Konfliktpotential sind auf Grundlage des bestehenden Planungsrechtes jederzeit möglich. Um dauerhaft ein verträgliches Miteinander zwischen Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten, sieht der Bebauungsplan 2438 aus diesem Grunde vorbeugend Maßnahmen zur Konfliktminimierung vor.

Dieses sind:

- Gliederung des Gewerbegebietes nach Art der Betriebe
- weitestgehender Ausschluss von Gewerbenutzungen, die eine Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) benötigen
- Sicherung eines Grünzuges als „Pufferzone“ zwischen Wohnen und Gewerbe
- geschlossene Außenwände oder gleichwertig wirksame Vorkehrungen bei Produktionsräumen mit Ausrichtung zu Wohnnutzungen
- zusätzliche Einschränkungen von gewerblichen Nutzungen in Nachbarschaft zum Mischgebiet.

Hinsichtlich der Abschirmung des Gewerbebereiches gegenüber den angrenzenden Wohnnutzungen durch geschlossene Außenwände, sieht der Bebauungsplan 2438 ergänzend vor, dass Öffnungen ausnahmsweise zulässig sein können, wenn durch den Bauherren nachgewiesen wird, dass durch geeignete Vorkehrungen - dieses können z.B. Schallschutzwände, abschirmende Gebäude oder andere organisatorische Maßnahmen sein - sichergestellt ist, dass auch im geöffneten Zustand keine Zusatzbelastung der Wohnbebauungen erfolgt, die zu einer Überschreitung der anwendbaren Richtwerte nach Maßgabe der TA Lärm führt. Diese Ausnahmemöglichkeit soll insgesamt zu einer Flexibilisierung der innerbetrieblichen Organisationsstrukturen beitragen, bei gleichzeitiger Gewährleistung der Schutzansprüche angrenzender Wohnnutzungen.

Für die nach Ausschluss von sog. „BImSch-Betrieben“ verbleibenden zulässigen gewerblichen Nutzungen gelten hinsichtlich möglicher Immissionen die allgemeinen Vorschriften des BImSchG. Betriebe sind danach grundsätzlich verpflichtet, schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden und ihre Anlagen nach dem Stand der Technik einzurichten. Die Vorgaben sind definiert in den verschiedenen spezifischen Regelwerken (z.B. TA Luft, TA Lärm). Dieses betrifft auch die Immissionen durch betriebsinterne Gewerbeverkehre.

Die Kombination der einschlägigen Regelwerte auf Grundlage des BImSchG sowie der genannten Festsetzungen im Bebauungsplan 2438 gewährleistet ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen.

Verkehrslärm

Die Belastung durch Straßenverkehrslärm ist im Plangebiet unproblematisch. Eggestraße und Osterhop sind gebietsinterne Sammelstraßen ohne nennenswerten Anteil an Gewerbeverkehren und ohne größeres Verkehrsaufkommen. Die Funkschneise

als Haupterschließung des Gewerbebereichs ist ausschließlich über die Osterholzer Heerstraße /Elisabeth-Selbert-Straße anzufahren und hat keine negativen Auswirkungen auf die Wohnnutzungen im Plangebiet.

Lärmbelastungen entstehen durch die nahe am Plangebiet vorbeiführende Bahnstrecke Bremen - Hannover. Die Entfernung zur Eggestraße liegt zwischen 230 - 370 m, zum Osterhop zwischen 270 - 400 m.

Gem. Lärmkarte des Eisenbahn-Bundesamtes (Lärmkarte Eisenbahn-Bundesamt 2008) betragen die Tagwerte in der Eggestraße 60 bis 65 dB(A), die Nachtwerte 55 bis 60 dB(A). Am Osterhop ist von Tagwerten zwischen 55 und 60 dB(A) und Nachtwerten zwischen 50 und 55 dB(A) auszugehen.

Damit sind die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, „Schallschutz im Städtebau“ für Mischgebiete [tags max. 60 dB(A), nachts max. 45 dB(A)] sowie für Allgemeine Wohngebiete [tags max. 55 dB(A), nachts max. 40 dB(A)] überschritten; dieses betrifft insbesondere die Nachtwerte. Da es sich um die Überplanung von Bestandsstrukturen handelt, ist es Ziel des Bebauungsplanes 2438, die Situation zu verbessern und unter den vorgegebenen Rahmenbedingungen zu optimieren.

Die Lärmsituation entlang der Bahntrasse ist weiträumig durch erhöhte Lärmwerte gekennzeichnet. Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände/Wälle) sind nur in wenigen Abschnitten vorhanden und fehlen im Bereich des Plangebietes völlig. Um in den vorhandenen Wohnbereichen dennoch gesunde Wohnverhältnisse zu ermöglichen, sind lärmindernde Maßnahmen an den Gebäuden erforderlich (z.B. Schallschutzfenster, Wintergärten, verglaste Loggien), die die Einhaltung der folgenden Werte innerhalb der Gebäude gewährleisten. Der Bebauungsplan 2438 setzt daher fest, dass in ruhebedürftigen Räumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) tags 35 dB(A) und nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden dürfen. Nachts muss zudem bei Einhaltung der Werte eine Belüftung der genannten Räume möglich sein; dieses ist z.B. auch über schallgedämpfte Dauerlüftungen zu erreichen.

Die Werte für Grundstücksfreiflächen (tags) werden im Osterhop eingehalten, in der Eggestraße jedoch um bis zu 10 dB(A) überschritten. In der Eggestraße sollen daher zumindest Teilbereiche in den Gartenzonen lärmäßig geschützt werden. Der Bebauungsplan 2438 setzt aus diesem Grunde fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet auf den rückwärtigen hausnahen Freibereichen wie Terrassen und Balkonen durch bauliche Maßnahmen (z.B. lärmabsorbierende Materialien, Wintergärten, Schutzwände, verglaste Loggien) sicherzustellen ist, dass ein Mittelungspegel von 55 dB(A) tags eingehalten werden kann.

Magnetische Felder

Bei Neu- und Ergänzungsbebauungen im Umfeld des festgesetzten Umspannwerkes im Eckbereich Osterhop/Funkschneise ist die durch die Stadt Bremen erlassene Empfehlung zur „Gesundheitsvorsorge bei Niederfrequenzanlagen in Planungsvorhaben“ vom 30. Nov. 2010 zu berücksichtigen. Danach ist insbesondere in Daueraufenthaltsbereichen für Kinder und Jugendliche wie Wohngebäuden, Kindertagesstätten, Schulen etc. eine durchschnittliche magnetische Flussdichte von $0,3 \mu\text{T}$ (Mikrotesla) nicht zu überschreiten. Die Einhaltung dieser Vorgabe kann im Plangebiet ab einer Entfernung von 40,0 Metern ausreichend gewährleistet werden. Der Bebauungsplan 2438 sieht daher unmittelbar östlich des Umspannwerkes eine Fläche mit entsprechenden Nutzungsbeschränkungen vor (MI 2).

10. Gestaltungsfestsetzungen

Die Bebauung an der Eggestraße soll gestalterisch in ihren wesentlichen Merkmalen gesichert werden. Ziel ist der Erhalt des ursprünglichen und bis heute vorzufindenden Straßenbildes. Der Bebauungsplan 2438 sieht daher entsprechende Festsetzungen vor.

Die Eggestraße ist geprägt durch weitestgehend baugleiche Siedlungshäuser, die ab Beginn der 1950er Jahre als Doppelhäuser errichtet wurden. Die Siedlungshäuser folgen dem bogenförmigen Straßenverlauf in einem regelmäßigen Rhythmus. Die Gebäudeanordnung wird ergänzt durch unverbaute Vorgärten, die sich mehrheitlich durch eine relativ niedrige Hecke zum Straßenraum abgrenzen. Gestalterisch positiv wirken sich auch die gut sichtbaren Gebäudefassaden aus, die gegenüber dem Ursprungszustand bisher nur geringfügig verändert wurden. Prägend sind darüber hinaus die gleichmäßig geneigten Satteldächer mit Schleppgauben (Gaupe in Form eines an drei Seiten aus der Dachfläche herausgehobenen Rechtecks mit dreiecksförmigen Seitenflächen) sowie einem begrenzten, zurückhaltenden Farbspektrum von Rot-, Braun- und Grautönen. Wohnraumerweiterungen und Dachausbauten haben bisher nur in den rückwärtigen Gartenbereichen stattgefunden, so dass das ursprüngliche Straßenbild weitestgehend erhalten geblieben ist.

Die gestalterisch wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes 2438 (Baulinie, Bauweise, Gebäudehöhe und Gebäudebreite, Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen) werden daher um Gestaltungsregelungen zur Dachform, straßenseitigen Dachneigung, Farbe der Eindeckung sowie straßenseitige Dachaufbauten ergänzt (siehe insbesondere textliche Festsetzungen Nrn. 13 bis 18). Hinzu kommt eine Begrenzung der Einfriedigungshöhen. Durch die gestalterischen Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass neue Bauvorhaben bzw. bauliche Ergänzungen sich in die vorhandene und erhaltenswerte Struktur einfügen.

D) Umweltbelange/Umweltbericht

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan 2438 wird eine rd. 20 ha große vorhandene Gewerbefläche überplant. Hinzu kommen vorhandene Wohnnutzungen am Südrand des Gewerbegebietes. Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Verringerung des Konfliktpotentials zwischen diesen beiden Nutzungsarten durch Begrenzung der zulässigen gewerblichen Emissionen.

Auf die weiteren Ausführungen unter Punkt B)1. und B) 3. dieser Begründung wird verwiesen.

2. Umweltbelange

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 2438 wird im Wesentlichen die „Art der Nutzung“ neu geregelt. Überplant werden überwiegend bereits bebaute bzw. versiegelte Flächen. Im Rahmen der Neuplanung wurden folgende Umweltbelange näher betrachtet:

a) Natur und Landschaft

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

b) Stadt- und Landschaftsbild

Durch die planungsrechtliche Absicherung des vorhandenen Grünzuges (Hasenpromenade) und den damit gewährleisteten Erhalt eines gebietsprägenden Landschaftselementes wird das bestehende Stadt- und Landschaftsbild durch die Neuplanung positiv beeinflusst. Ebenfalls positiv ist die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen.

c) Boden

Im Bereich des Plangebietes wurden als Ergebnis von historischen Recherchen für jeweils 4 Grundstücke an der Funkschneise bzw. an der Straße Osterhop altlastenrelevante Nutzungen ermittelt und technische Untersuchungen durchgeführt.

Danach stellen sich die lokalen Untergrundverhältnisse generalisiert wie folgt dar:

Oberflächennah liegt eine künstliche Sandauffüllung vor, die bereichsweise geringe Bauschuttbeimengungen aufweist. Die Mächtigkeit der Auffüllung liegt im Mittel zwischen 1 und 2 m. In der Regel folgen gewachsene Sande, denen sich in einer Tiefenlage von überschlägig 4 mNN ein Schluffhorizont (Auelehm) anschließt. In Abhängigkeit von der Lokalität kann der Schluffhorizont auch direkt unterhalb der Auffüllung anstehen. Bei einer mittleren Mächtigkeit des Auelehms von ca. 0,5 und 1,5 m liegt die Basis bei ca. 3,5 und 3 m NN. Unterlagert wird der Auelehm von den gewachsenen Wesersanden, deren Basis bei maximalen Endteufen von 8 m erbohrt wurde. Oberhalb des Auelehms kann in Abhängigkeit von der Lokalität ein Stauwasserhorizont vorliegen.

Die Bodenuntersuchungen in verschiedenen Verdachtsbereichen ergaben hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch keine nutzungsspezifischen bzw. relevanten Verunreinigungen, die den jetzigen oder geplanten Nutzungen entgegenstünden. Lediglich im Nordwesten des Grundstückes Funkschneise 13 wurde in einer Sondierung eine geringfügige Verunreinigung mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) in Höhe von 400 mg/kg in einer Tiefe von 2,5 bis 3 m Tiefe ermittelt, die zunächst keinen weiteren Handlungsbedarf ergibt, im Rahmen von baulichen Tätigkeiten jedoch berücksichtigt werden sollte.

Dies gilt ebenso für die Ergebnisse der Bodenluftuntersuchungen, die erwartungsgemäß auf einen geringen anthropogenen Einfluss hinweisen, wobei die anzulegenden Prüfwerte der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) unterschritten werden und sich kein weiterer Handlungsbedarf ergibt.

Lediglich auf 2 Grundstücken im zentralen Bereich des Gewerbegebietes wurden punktuell Grundwasserverunreinigungen ermittelt, die im Bebauungsplan 2438 gekennzeichnet werden.

Direkt an der nördlichen Grundstücksgrenze der Funkschneise 5-11 (im Plan mit A gekennzeichnet), einer ehemaligen Rundfunkgerätefabrikation, wurde in einer Grundwasserprobe ein Gehalt an leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffe (LHKW) in Höhe von 415 µg/l gemessen. Aufgrund weiterer Sondierungen im Umfeld, die diesbezüglich unauffällig blieben, konnte die Herkunft nicht geklärt werden. Ein Zusammenhang mit der außerhalb des Plangebietes gelegenen und bekannten Grundwasserverunreinigung Osterhop 41 ist nicht völlig auszuschließen.

In einer weiteren Grundwasserprobe auf dem Grundstück der Funkschneise 13 (im Plan mit B gekennzeichnet) wurde unterhalb der Halle einer ehemaligen KFZ-Reparaturwerkstatt ein Gehalt an Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) in Höhe von 1500 µg/l gemessen. Einige Bodensondierungen in der Nähe ergaben weder organoleptisch noch in den Analysen der Bodenproben einen Hinweis auf einen Eintrag.

d) Lärm

Das Plangebiet wird durch Bahnlärm belastet. Darüber hinaus kann es zu Störungen durch Gewerbelärm kommen. Der Bebauungsplan 2438 trifft Vorkehrungen, die den möglichen gewerblichen Lärmeintrag für Wohnnutzungen zukünftig auf ein vertretbares Maß beschränken. Bezüglich des Bahnlärmes werden passive Maßnahmen an den Wohngebäuden vorgegeben, da aktiver Lärmschutz an der Bahnstrecke derzeit nicht absehbar ist. Auf die weiteren Ausführungen zum Immissionsschutz unter C) 9. dieser Begründung wird verwiesen.

Weitere umweltrelevante Belange sind durch die Neuplanung nicht betroffen.

2.1 Verwendete Unterlagen

Folgende umweltrelevante Unterlagen wurden herangezogen:

- Stellungnahme des Gesundheitsamtes Bremen vom 28.02.2014
- Stellungnahme der Gewerbeaufsicht des Landes Bremen vom 20.02.2014
- Stellungnahme des Landesverbandes der Gartenfreunde Bremen e.V. vom 07.03.2014
- Stellungnahme vom Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, Referat 24 vom 03.03.2014
- Historische Recherche und orientierende Altlastenuntersuchung B-Plan 2438 in Bremen-Hemelingen, CONSENS Umweltplanung GmbH – Bremen, Juni 2015

Geowissenschaftliche Informationen

Im Plangebiet liegen dem Archiv des Geologischen Dienstes für Bremen (GDfB) 100 Bohrungen vor. Somit ist eine gute Untergrundinformation vorhanden. Zusätzlich wurde die Baugrundkarte Bremen und die Geochemische Kartierung Bremen zur Auswertung herangezogen, die gute Flächeninformationen bieten.

Die Geländehöhe des Plangebietes liegt zwischen 5 m und 6 mNN (Angaben Geoinformation Bremen).

Als jüngste geologische Schichten liegen in geringer Mächtigkeit Sande vor, die teils natürlich entstanden sind sowie teils möglicherweise anthropogen aufgebracht wurden. Darunter stehen flächendeckend holozäne Weichschichten (Schluffe und Tone = Auenlehm) an, die in einer Mächtigkeit zwischen 0,5 m und 2 m auftreten; es können lokal andere Mächtigkeiten erreicht werden. An der Basis dieser Weichschichten liegen lokal Torfe vor. In Teilbereichen können diese Weichschichten fehlen; hier liegen holozäne Feinsande an der Oberfläche.

Die Baugrundkarte weist hier einen Baugrund mit hoher Setzungsempfindlichkeit aus. Vor Bebauung werden Bodenaustausch, Verdichtungsmaßnahmen oder geeignete Gründungen empfohlen. In Bereichen, in denen diese Weichschichten fehlen, sind Gründungen aller Art, bei ausreichender Lagerungsdichte auch mit höheren Sohlspannungen möglich.

Unter den Weichschichten (bzw. holozänen Sanden) stehen die mittelsandig-grobsandig-kiesig ausgebildeten Wesersande an, die den oberen Grundwasserleiter repräsentieren. Die Grundwassersohle wird ab ca. -25 m NN (ab ca. 30 m unter Gelände) durch die feinsandig-schluffigen Lauenburger Schichten angetroffen.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (1976/2011) ergaben freie Grundwasserstände um 3,25 mNN; freie Höchststände sind bei 4 mNN zu erwarten. Das Grundwasser fließt Richtung Nordwesten.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 6,0-7,0; Gesamteisen: 10-20 mg/l; Chloride: 100-250 mg/l; Magnesium: 10-20 mg/l; Calcium: 100-120 mg/l (Angaben aus: Geochemische Kartierung Bremen 1993).

Hinweis 1:

Aufgrund der oberflächennahen, gut wasseraufnehmenden Sande könnte eine Regenwasserversickerung in Frage kommen. Hierzu müssen allerdings weitere gesonderte Untersuchungen durchgeführt werden, um ausreichende Mächtigkeit der oberflächennahen Sande zu erkunden. In Zeiten hoher Grundwasserstände könnte eine Versickerung von Oberflächenwasser problematisch in Bezug auf die Bebauung sein.

Hinweis 2:

Die Anlage von geothermischen Installationen für die Gebäudeheizung und -kühlung ist hydrogeologisch vor Ort möglich, im Einzelfall jedoch noch zu prüfen.

E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Für die Stadtgemeinde Bremen fallen keine Erschließungskosten an, da das Gebiet bereits vollständig erschlossen ist.

Kosten können der Stadtgemeinde Bremen entstehen, wenn und soweit durch die Aufstellung des Bebauungsplans 2438 Eingriffe in ausgeübte Nutzungen ermöglicht werden. Diese führen gemäß § 42 Abs. 3 BauGB zu einer Entschädigungspflicht, 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 und auf dem Grundstück des Salzlagers nicht nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungspflichtig waren, kann davon ausgegangen werden, dass durch den Bebauungsplan ein entsprechender „Eingriff in ausgeübte Nutzungen“ jedoch nicht gegeben ist. Da alle derzeit ausgeübten Nutzungen nicht eingeschränkt werden, ist ein relativ günstiger Zeitpunkt für eine Umsetzung der neuen planerischen Ziele gegeben.

Nicht auszuschließen ist, dass der Eigentümer des genannten Einzelgrundstücks Aufwendungen für die Erstellung von Antragsunterlagen (Antrag zur Genehmigung eines Abfallzwischenlagers) gegenüber der Stadtgemeinde geltend macht (§ 39 BauGB - Vertrauensschaden -). Die sich hieraus möglicherweise ergebenden Ansprüche hängen davon ab, ob das Vorhaben grds. genehmigungsfähig gewesen wäre; diese können aber nicht konkret benannt werden, da die Aufwendungen nicht bekannt sind.

2. Genderprüfung

Durch die Überplanung von Bestandsstrukturen sind keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen auf Frauen oder Männer zu erwarten.

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

Im Auftrag

Bremen,

.....
Senatsrat

Anlage

Anlage

Zusammenfassung der Änderungen nach erster öffentlicher Auslegung:

Der Planentwurf ist wie folgt geändert worden:

- Zeichnerische Festsetzung BMZ wurde hinzugefügt.
- Die textliche Festsetzung Nr. 2 wurde präzisiert und erhält folgende Fassung:
„Im Mischgebiet (MI 1 und MI 2) sind die in § 6 Abs. 2 Ziffern 7 und 8 genannten Nutzungen (Tankstellen, Vergnügungsstätten in den gewerblich geprägten Teilen des Gebietes) unzulässig; die Ausnahme gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten in überwiegend durch Wohnnutzungen geprägten Teilen des Gebietes) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.“
- Bei den textlichen Festsetzungen Nr. 5 und Nr. 6 erhält jeweils der letzte Satz folgende Fassung:
„Öffnungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Bauherr nachweist, dass durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Schallschutzwände oder abschirmende Gebäude zwischen Öffnungen und WA/MI-Flächen oder durch andere organisatorische Regelungen) sichergestellt ist, dass auch in geöffnetem Zustand keine Zusatzbelastung für die angrenzenden WA/MI-Gebiete entsteht, die zu einer Überschreitung der jeweils für die Gebiete anwendbaren Richtwerte nach Maßgabe der TA Lärm führt.“
- Die textliche Festsetzung Nr. 7 erhält folgende Fassung:
„In den mit GE 1 und GE 2 gekennzeichneten Teilen des Gewerbegebietes kann die zulässige maximale Gebäudehöhe durch Technikgeschosse um bis zu 5,0 m überschritten werden. Die Technikgeschosse müssen mindestens 5,0 m von der Außenkante des Hauptgebäudes zurückspringen. Die Technikgeschosse dürfen einen Anteil von insgesamt 25 % der Dachfläche des Gebäudes nicht überschreiten.“
- Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 12 (Unzulässigkeit der Überschreitung der Baulinien) entfällt.

Aufgrund der Planänderungen wurde die Begründung angepasst bzw. redaktionell überarbeitet. Die Begründung (Bearbeitungsstand: 30.11.2015) enthält die vorgenannten Änderungen.

