

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

**Bebauungsplan 2370
für ein Gebiet in Bremen - Oberneuland
zwischen Rockwinkeler Heerstraße, Mühlenfeldstraße und Eisenbahnlinie Bremen-
Hamburg
(Bearbeitungsstand: 07.11.2017)**

➤ **Öffentliche Auslegung**

I. Sachdarstellung

A) Problem

Der Sportplatz an der Mühlenfeldstraße wurde aufgegeben und an den Vinnenweg verlegt. Seither liegen die Flächen brach. Zu Beginn der Planung im Jahr 2007 (Planaufstellungsbeschluss vom 6.09.2007) war beabsichtigt, diese Flächen einer Wohnbebauung zuzuführen. Hiervon wurde nach Vorliegen eines Lärmgutachtens Abstand genommen. Planungsziel soll nunmehr die gewerbliche bzw. gemischte Nutzung sein. Auch erfordert die u.a. durch die Untertunnelung der Bahngleise veränderte Verkehrssituation im Bereich der Mühlenfeldstraße eine ganzheitliche Betrachtung und Ausweitung des Plangebietes.

Das Gebiet um die Mühlenfeldstraße hat die Funktion eines Nahversorgungszentrums. Die Fläche des ehemaligen Sportplatzes ist bereits seit 2009 als entsprechende Entwicklungsfläche im Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept ausgewiesen. Es ist beabsichtigt, zusätzliche Einzelhandelsangebote zu realisieren und damit das vorhandene Nahversorgungsangebot zu ergänzen und zu stärken. Das gültige Planungsrecht lässt eine Umsetzung der Planungsziele nicht zu.

B) Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

Da die frühzeitige Beteiligung vor dem Inkrafttreten der BauGB-Novelle im Mai 2017 durchgeführt wurde, soll das Verfahren gemäß § 245c BauGB nach den zuvor geltenden Vorschriften zu Ende geführt werden.

Zum Planinhalt

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

Zum Verfahren nach dem BauGB

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Umwelt hat am 6.09.2007 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist am 12.09.2007 öffentlich bekannt gemacht worden. Für die Ausweitung des Plangebietes wird die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gebeten, einen entsprechenden Beschluss zu fassen (s. II).

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

Zum Bebauungsplanentwurf 2370 ist am 2.06.2009 vom Ortsamt Oberneuland eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Das Protokoll der Einwohnerversammlung ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Auf den Inhalt wird verwiesen.

Die Planung, auf dem ehemaligen Sportplatz Mühlenfeldstraße ein Nahversorgungszentrum zu realisieren, wurde von Teilen der Bevölkerung Oberneulands abgelehnt. Daraufhin wurde das Projekt in einer moderierten „Zukunftswerkstatt Oberneuland“ in öffentlichen Bürgerbeteiligungsformaten diskutiert. Als Ergebnis des Prozesses wurden die Grundlagen einer Grundstücksausschreibung für den Sportplatz öffentlich erörtert und verabredet. Die Grundstücksausschreibung nahm als Resultat des Bürgerbeteiligungsverfahrens die gewünschte städtebauliche Figur, die mehrere Gebäude um einen öffentlich zugänglichen Platz gruppiert, auf.

Stellungnahmen anlässlich der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Zum Bebauungsplan 2370 wurde im Juli 2010 eine schriftliche Stellungnahme von einer Interessengemeinschaft vorgebracht. Die Stellungnahme sowie deren empfohlene Behandlung sind dieser Vorlage als Anlage (Entwurf einer Anlage zum Bericht) beigefügt.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt die Behandlung der Stellungnahme der Öffentlichkeit entsprechend den in der Anlage beigefügten Vorschlägen.

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

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung des Planentwurfes beteiligt worden (Stand: Januar 2010).

Eine erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange soll gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

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

Trägerbeteiligung unterrichtet.

C) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Der gemeindliche Anteil an den Erschließungskosten für den stadtstraßengerechten Erstausbau der Mühlenfeldstraße, die nach § 127 BauGB beitragsfähig sind, wird den Haushalt belasten. Darüber hinaus sind Kosten für den Grunderwerb einzuplanen. Die sich aus dem Straßenausbau und Grunderwerb ergebenden Kosten können derzeit noch nicht ermittelt werden. Die Einnahmen aus dem Verkaufserlös des ehemaligen Sportplatzes an der Mühlenfeldstraße wurden bereits im Vorgriff zugunsten des Ausbaus der Sportanlage am Vinnenweg verwendet. 2009 wurde dort ein neuer Kunstrasenplatz in Betrieb genommen.

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

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. Damit wird ein gewünschtes wohnortnahes Angebot zum Einkaufen in den Stadtteilzentren ermöglicht. So werden kurze Einkaufswege und Möglichkeiten der schnellen Erreichbarkeit zu Fuß oder per Fahrrad geschaffen.

Mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfseinrichtung wird ein weiterer Beitrag zur Unterstützung eines familienfreundlichen Versorgungsangebotes in Oberneuland geschaffen.

D) Abstimmungen

Dem Ortsamt Oberneuland wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern vom 17.11. 2016 übersandt.

II. Beschlussvorschläge

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass das Plangebiet für den aufzustellenden Bebauungsplan 2370 für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland zwischen Rockwinkeler Heerstraße, Mühlenfeldstraße und Eisenbahnlinie Bremen-Hamburg (Bearbeitungsstand: 07.11.2017) erweitert wird und stimmt den geänderten Planungszielen zu.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes 2370 für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland zwischen Rockwinkeler Heerstraße, Mühlenfeldstraße und Eisenbahnlinie Bremen-Hamburg (Bearbeitungsstand: 07.11.2017) einschließlich Begründung zu.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2370 für ein Gebiet in Bre-

men-Oberneuland zwischen Rockwinkeler Heerstraße, Mühlenfeldstraße und Eisenbahnlinie Bremen-Hamburg (Bearbeitungsstand: 07.11.2017) einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.

Anlagen

- Entwurf des Bebauungsplanes 2370 (Bearbeitungsstand: 07.11.2017)
- Entwurf der Anlage zum Bericht
- Begründung zum Bebauungsplan (Bearbeitungsstand: 07.11.2017)
- Protokoll der Einwohnerversammlung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
- Entwurf der Verkehrsanlagenplanung

Begründung

Bebauungsplan 2370

für ein Gebiet in Bremen–Oberneuland
zwischen Rockwinkeler Heerstraße, Mühlenfeldstraße und Eisenbahnlinie
Bremen-Hamburg
(Bearbeitungsstand: 07.11.2017)

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Oberneuland zwischen der Rockwinkeler Heerstraße, der Mühlenfeldstraße und der Eisenbahnlinie Bremen-Hamburg.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das ca. 8 ha große Plangebiet umfasst Flächen südöstlich der Rockwinkeler Heerstraße und südwestlich der Mühlenfeldstraße. Die Eisenbahnstrecke Bremen-Hamburg bildet die südliche Grenze des Plangebietes. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an zwei Bahnunterführungen, die sukzessive baulich hergestellt werden. Am westlichen Ende des Plangebietes wurde das Trogbauwerk in Verlängerung der Franz-Schütte-Allee, das am neuen Knotenpunkt an die Rockwinkeler Heerstraße anschließt, 2016 dem Verkehr freigegeben. Am östlichen Ende des Plangebietes wurde ebenfalls ein Trogbauwerk hergestellt, das die Mühlenfeldstraße mit der Straße Auf der Heide verbindet.

Südlich der Rockwinkeler Heerstraße liegt eine Wiese, die zum Stiftungsvermögen der Meta-Rödiger-Stiftung gehört. Daran angrenzend stehen an der Rockwinkeler Heerstraße Doppelhäuser auf relativ tiefen Grundstücken. Auf einem Grundstück (Rockwinkeler Heerstraße 18) wurde in der Vergangenheit bereits durch Teilung des Grundstücks ein weiteres Wohnhaus in zweiter Reihe errichtet.

Im Kreuzungsbereich der Rockwinkeler Heerstraße zur Mühlenfeldstraße befindet sich ein dreigeschossiges Gebäude mit Einzelhandelsbetrieben im Erdgeschoss und einem Fitnessstudio im Obergeschoß.

An der Mühlenfeldstraße stehen überwiegend Wohngebäude, die im Erdgeschoß gewerblich genutzt werden. Hier hat sich im Ortskern von Oberneuland ein kleinteiliger Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz zu einem Nahversorgungszentrum herausgebildet. Die relativ tiefen Grundstücke sind durch Teilung in zweiter Reihe bereits teilweise mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Diese sind über private Zufahrten von der Mühlenfeldstraße aus erschlossen.

Zwischen der Bebauung an der Mühlenfeldstraße und dem Grundstück des alten Bahnhofsgeländes Oberneuland liegt ein ehemaliger Sportplatz, der von der Mühlenfeldstraße zwischen den Hausnummern 17 und 21 erschlossen wurde. Im südwestlichen Randbereich des Sportfeldes steht ein Mobilfunkmast.

Parallel zur Eisenbahnstrecke befinden sich Flächen und Gebäude, die früher als Nebengebäude des Bahnhofs genutzt wurden. Das alte Bahnhofsgebäude (Grand Zentral) wurde zu einem gewerblich genutzten Veranstaltungs- und Bürogebäude umgebaut. Östlich davon standen entlang der ehemaligen Ladestraße mehrere Gebäude, die gewerblich genutzt werden. Ein Gebäude wurde 2017 als gewerblicher Neubau mit physiotherapeutischem Angebot und Arztpraxis dreigeschossig errichtet.

Zwischen diesen Gebäuden und dem Sportplatz befindet sich eine Baumreihe mit Gehölzbestand aus standorttypischen Arten.

Außerhalb des Plangebietes liegt in östlicher Richtung in unmittelbarer Nähe der neue Bahnhof „Bremen Oberneuland“, wodurch eine Bahnanbindung an den Hauptbahnhof Bremen mit überregionaler Anbindung besteht. Des Weiteren ist das Plangebiet über die Bushaltestellen der Linien 33 und 34 an der Mühlenfeldstraße an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen.

2. Geltendes Planungsrecht

Für die Baugrundstücke an der Rockwinkeler Heerstraße und der Mühlenfeldstraße gilt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes 2373 (rechtsbeständig seit dem 27. November 2008) ausschließlich § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Dieses gilt auch für die Straßenverkehrsflächen der Mühlenfeldstraße.

Für den Sportplatz und die benachbarte Festwiese gilt der Bebauungsplan 165, der als Staffelbau- und Gewerbeplan, rechtsverbindlich seit dem 11.11.1958, für den Sportplatz „Fläche, die öffentlichen Zwecken dienen soll (Sportfläche)“ und für die westlich an den Sportplatz angrenzende Festwiese Bauland mit Gewerbeklasse III und Baustaffel 2a festsetzt. Der Bebauungsplan 165 enthält keine Festsetzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und ist daher gemäß § 30 Abs. 3 BauGB als „einfacher“ Bebauungsplan zu bewerten. Bei der Beurteilung von Vorhaben gemäß § 30 Abs. 3 BauGB ist für die nicht festgesetzten Kriterien § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) anzuwenden.

Für die Flächen, die früher im Eigentum der Deutschen Bahn als Bahnhof und als Bahnflächen genutzt wurden, gilt der Bebauungsplan 2206 vom 22.12.2004. Teilflächen der Festwiese liegen ebenfalls im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Für die Flächen, die für die Aufhebung der höhengleichen Bahnübergänge benötigt wurden, wurde ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Der Planfeststellungsbeschluss nach § 18 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) des Eisenbahn-Bundesamtes vom 10.12.2004 (Az: 58111 Pap 02/01) für die „Beseitigung der höhengleichen Bahnübergänge in Bremen-Oberneuland in km 251,210, km 251,875 und km 252,132 der DB Strecke 200 (Wanne-Eickel-Bremen Hbf) und den Bau von Eisenbahnüberführungen“ wurde mit Datum vom 12.12.2007 rechtsbeständig und wird baulich sukzessive umgesetzt.

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für die Festwiese „Grünfläche (Parkanlage)“ dar. Das Grundstück, auf dem sich das alte Bahnwärterhaus befindet, ist ebenfalls als „Grünfläche“ dargestellt. Die Baulandflächen entlang der Rockwinkeler Heerstraße und der Mühlenfeldstraße sind als gemischte Bauflächen dargestellt. Für Teilbereiche der gemischten Bauflächen besteht das Erfordernis von zu sichernden Grünfunktionen durch die Darstellung einer Grünschraffung.

Voraussetzung für die Umsetzung der Planungsziele des Bebauungsplanes 2370 ist die Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren (7. Änderungsverfahren) gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Der Sportplatz an der Mühlenfeldstraße wurde aufgegeben und an den Vinnenweg verlegt. Seither liegen die Flächen brach.

Die geplante Entwicklung auf dem Gelände des ehemaligen Sportplatzes steht in Verbindung mit dem 2009 durch die Bremische Bürgerschaft beschlossenen Zentren- und Nahversorgungskonzept für Bremen. Dieses Konzept soll dazu beitragen, eine positive und zukunftsorientierte Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur der Stadt

Bremen zu gewährleisten, indem die Handelsentwicklung auf bestimmte Standorte und Standortbereiche gelenkt wird. Neben der Bremer Innenstadt und den Stadtteilzentren sollen die Nahversorgungszentren in den einzelnen Ortsteilen gesichert und weiterentwickelt werden. Die Fläche des ehemaligen Sportplatzes ist als mögliche Entwicklungsfläche des Nahversorgungszentrums Mühlenfeldstraße bereits 2009 im Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept ausgewiesen.

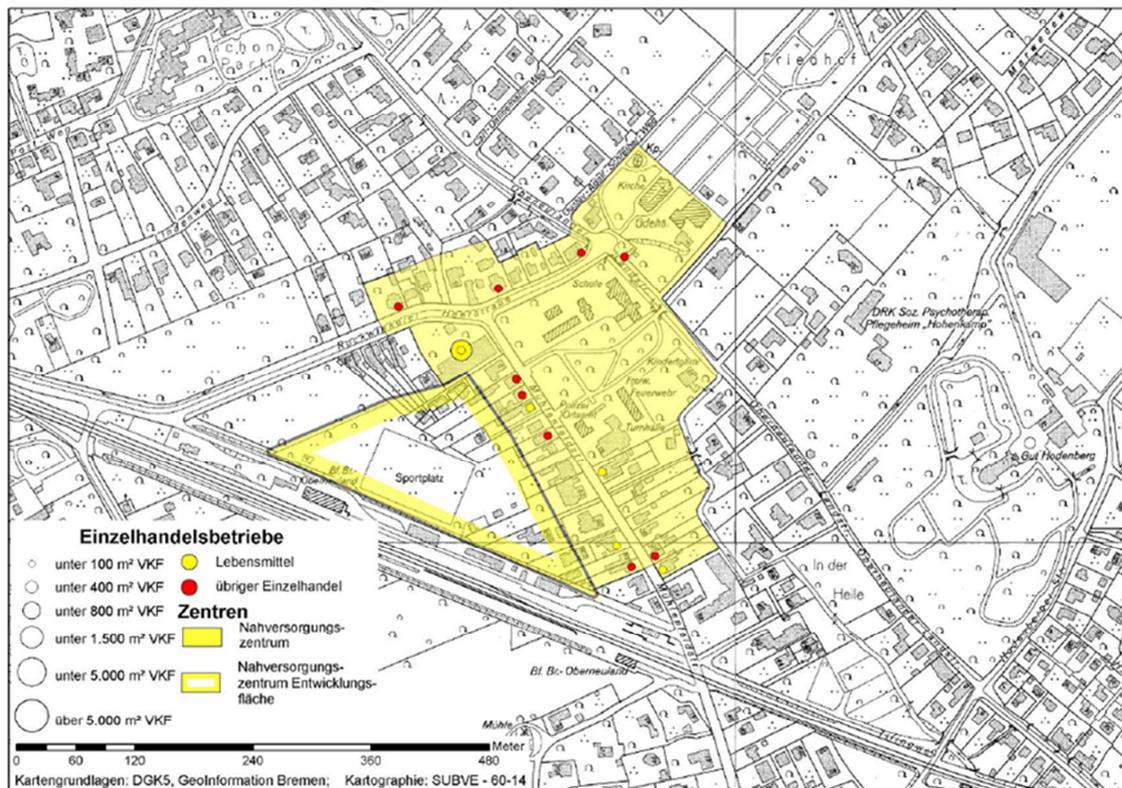
Das Gebiet um die Mühlenfeldstraße hat die Funktion eines Nahversorgungszentrums und soll durch ein ergänzendes Angebot an Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungen gestärkt werden. Der demographische Wandel führt dazu, dass BürgerInnen vermehrt auf eine intakte örtliche Versorgung angewiesen sind, die auch mit dem geplanten Vorhaben mittel- und langfristig gesichert werden soll. Gerade die vergleichbaren, benachbarten Ortsteile im Bremer Osten zeigen, wie sehr Menschen ihre Wohnstandorte danach aussuchen, ob es fuß- und radläufige Erreichbarkeiten von Infrastruktureinrichtungen und Versorgungsangeboten gibt.

Die Realisierung des geplanten Nahversorgungszentrums soll als weiterer Kundenmagnet die Frequentierung des Bereichs erhöhen und dazu beitragen, dass sich der bestehende Einzelhandelsbereich entlang der Mühlenfeldstraße zusammen mit der bereits eingeleiteten neuen baulichen Entwicklung auf dem ehemaligen Bahnhofsgelände städtebaulich zu einem zukunftsfähigen, stabilen Zentrum entwickelt.

Die Planung, auf dem ehemaligen Sportplatz Mühlenfeldstraße ein Nahversorgungszentrum zu realisieren, wurde von Teilen der Bevölkerung Oberneulands abgelehnt. Daraufhin wurde das Projekt u.a. in einer moderierten „Zukunftswerkstatt Oberneuland“ in öffentlichen Bürgerbeteiligungsformaten diskutiert. Als Ergebnis des Prozesses wurden die Grundlagen einer Grundstücksausschreibung für den Sportplatz öffentlich erörtert und verabredet. Die Grundstücksausschreibung nahm als Resultat des Bürgerbeteiligungsverfahrens die gewünschte städtebauliche Figur, die mehrere Gebäude um einen öffentlichen Platz gruppiert, auf. Der Hochbauentwurf, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt, sieht eine eingeschossige Bebauung mit Satteldächern vor.

Einzelheiten zur Umsetzung des Hochbauentwurfes werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadtgemeinde und dem Investor, der das Grundstück inzwischen gekauft hat, geregelt.

Karte 32: Das Nahversorgungszentrum Mühlenfeldstraße



2015 sind die zentralen Versorgungsbereiche Bremens - im Fall des Nahversorgungszentrums Mühlenfeldstraße einschließlich der Entwicklungsfläche - in den Flächennutzungsplan aufgenommen worden.

Durch ein ergänzendes Angebot an Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungen soll das Nahversorgungszentrum Mühlenfeldstraße gestärkt und die Zukunftsfähigkeit gesichert werden. Deshalb schafft der Bebauungsplan 2370 die Voraussetzungen für ein zusätzliches Angebot an Einzelhandelseinrichtungen.

Entsprechend dem raumordnerischen Vertrag zum regionalen Zentren- und Einzelhandelskonzept Region Bremen wurde dem Kommunalverbund Niedersachsen/Bremen e. V. das geplante Vorhaben für das IMAGE-Verfahren (Interkommunale Moderation von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels) gemeldet. Dem Vorhaben wurde nicht widersprochen, da eine Beeinträchtigung der Versorgungsstrukturen durch das Vorhaben nicht zu erwarten ist.

Um die Nachbarschaft zwischen den neu entstehenden Baulandflächen und den bereits bebauten Grundstücken an der Rockwinkeler Heerstraße und der Mühlenfeldstraße ganzheitlich planerisch neu zu regeln, werden diese Flächen in den Geltungsbereich einbezogen.

Mit dem Planfeststellungsbeschluss zur Beseitigung der höhengleichen Bahnübergänge in Oberneuland wurden Festsetzungen des Bebauungsplanes 2206 überplant; andere Planungsziele des Bebauungsplanes werden nicht mehr verfolgt. Deshalb sollen die Teile des Bebauungsplanes 2206, die nicht durch den Planfeststellungsbeschluss überplant wurden, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2370 einbezogen werden.

Die Mühlenfeldstraße wird in ihrem heutigen Profil nicht den an sie gestellten Anforderungen mit ÖPNV-Busverkehr gerecht. Es fehlt die hierfür erforderliche Fahrbahnbreite für den Begegnungsverkehr sowie Nebenanlagen und Parkmöglichkeiten. Deshalb wird die Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, um über die

Festsetzung einer entsprechend breiten öffentlichen Verkehrsfläche die Grundlagen für den stadestraßengerechten Erstausbau der Straße zu sichern.

C) Planinhalt

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

1.1 Sondergebiet (SO)

Zur Schaffung einer attraktiven Zentrumsergänzung mit einer Mischung aus Marktplatz mit kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben sowie einem großflächigen Betrieb wird das Plangebiet gegliedert. Im Interesse der stadtentwicklungspolitischen Ziele des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes Bremen soll für den Erweiterungsstandort des Nahversorgungszentrums insgesamt eine entsprechend differenzierte Festsetzung erfolgen.

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) setzt der Bebauungsplan ein Sondergebiet „Einzelhandel mit Ergänzungsnutzungen“ fest. Nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Zulässig sind:

- a. ein Einzelhandelsbetrieb als Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche bis zu maximal 1.200 m² hinter der Kassenvorzone,
- b. ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche bis zu maximal 500 m² hinter der Kassenvorzone, davon maximal 350 m² Verkaufsfläche für Gesundheits- und Körperpflegeprodukte,
- c. Betriebe des Lebensmittelhandwerks wie Bäckerei, Fleischerei etc. sowie gastronomische Betriebe und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Schlüsseldienst, Reinigung).

Die Definition „Verkaufsfläche“ im Sinne des Bebauungsplans ergibt sich aus der textlichen Festsetzung Nr. 4. Diejenigen Flächen, die dem Kunden zugänglich sind und nicht direkt einem Betrieb zugeordnet sind (Mall, Windfang), werden grundsätzlich den angrenzenden Betrieben anteilig zugeordnet. Da der Bebauungsplan die Zulässigkeit im Sondergebiet anhand der Verkaufsfläche hinter der Kassenvorzone bestimmt, hat dies für die Zulässigkeit von Betrieben keine Bedeutung.

Im Stadtteil Oberneuland gibt es ein qualitativ hochwertiges und gut strukturiertes Einzelhandelsangebot, das jedoch deutliche Lücken hinsichtlich der quantitativen Ausstattung offenbart. Eine gutachterliche Stellungnahme (Junker und Kruse 2010) hat angesichts der Bevölkerung im Stadtteil und dem Bevölkerungspotential, das dem Nahversorgungszentrum Mühlenfeldstraße zur Verfügung steht, ein erhebliches Verkaufsflächen- und Umsatzpotential für das Nahversorgungszentrum Mühlenfeldstraße ermittelt. Demzufolge ist im Bereich der Mühlenfeldstraße ein Entwicklungsspielraum für weitere zentrenverträgliche Einzelhandelsangebote gegeben. Sie sind auch aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, da das Angebot für die örtliche Nahversorgung stabilisiert und ergänzt werden kann.

Für das Zentrum Mühlenfeldstraße selbst wird die Planung aufgrund der geringen Bestandsverkaufsfläche in jedem Fall zu einem deutlichen Verkaufsflächenzuwachs führen, bei dem auch Betriebsaufgaben innerhalb des Zentrums nicht auszuschließen sind. Der Grad der Beeinträchtigung der bestehenden Betriebe hängt hierbei vor allem von dem Grad ihrer jeweiligen Angebotsüberschneidung mit dem Vorhaben ab. Jedoch sind in Folge der relativ kompakten Strukturen des Zentrums und der günstigen Lage der ge-

planten Ergänzung zu den bestehenden Einzelhandelslagen auch relevante Synergieeffekte zu erwarten. Insgesamt kann das Vorhaben somit als sinnvolle Ergänzung der bestehenden, kleinteiligen Strukturen im Zentrum bewertet werden. Es wird zu einer deutlichen Verbesserung der Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Mühlenfeldstraße führen und dient somit der Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Zentrums.

Damit die Entwicklung im Nahversorgungszentrum Mühlenfeldstraße die Funktionsfähigkeit und Weiterentwicklung anderer Zentraler Versorgungsbereiche – hier insbesondere das Nahversorgungszentrum Apfelallee - und der wohnortnahen Grundversorgung nicht beeinträchtigt, ist das Verkaufsflächenpotential des Nahversorgungszentrums Mühlenfeldstraße basierend auf der Nachfrage im Versorgungsbereich bestimmt worden. Die Verkaufsflächenobergrenzen wurden hieraus abgeleitet.

Hierdurch und durch weitere Festsetzungen, die sich auf die Größe der Einzelhandelsbetriebe auswirken (Baufenster / Geschossigkeit) wird sichergestellt, dass die ermittelten Verkaufsflächenpotenziale des Nahversorgungszentrums Mühlenfeldstraße nicht überschritten werden. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass andere Zentren, insbesondere das Nahversorgungszentrum Apfelallee, nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die Gültigkeit der Aussagen in der gutachterlichen Kurzstellungnahme sind vor dem Hintergrund der Entwicklungen seit 2010 überprüft und ebenso wie die Vereinbarkeit der Bebauungsplanfestsetzungen mit den Empfehlungen der Kurzstellungnahme bestätigt worden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Für das Sondergebiet wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Diese ermöglicht einen oder mehrere Baukörper mit angemessenen Freiflächen auf den Grundstücken. Um eine effektive Grundstücksanordnung mit den notwendigen Stellplätzen baulich umzusetzen, sind im Sondergebiet Stellplätze, deren Zufahrten und Nebenanlagen nicht auf die GRZ anzurechnen (textliche Festsetzung Nr. 3). Die eingeschossige Bauweise resultiert aus dem städtebaulichen Entwurf, der eine Gebäudegruppe mit mehreren eingeschossigen Gebäuden mit Satteldächern vorsieht, sowie zwei weitere Gebäude, die sich zu einem Platz zusammenfügen.

Bauweise

Es ist keine Bauweise festgesetzt. Damit gelten die Abstandsflächen der offenen Bauweise. Dies entspricht der im Ortsteil Oberneuland üblichen, aufgelockerten Bebauung mit Gebäuden, die große Abstände zur Nachbarbebauung haben.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baugrenzen bestimmt. Sie wurden so gewählt, dass die neuen Gebäude eine Abschirmung zu den Gärten der Grundstücke an der Mühlenfeldstraße bilden und die überbaubaren Flächen sich mit ihren Gebäudevorderseiten zu den nicht überbaubaren Freiflächen orientieren.

1.2 Gewerbegebiet (GE)

Die ehemals für die Güterverladung genutzten Flächen östlich des alten Bahnhofsgebäudes sollen als Gewerbegebiete festgesetzt werden. Damit wird der Lage des Gebietes entlang der stark vom Verkehrslärm belasteten Flächen entsprochen. Die Einschränkung, die für das Gewerbegebiet gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5 gilt, berücksichtigt die eingeschränkte verkehrliche Erreichbarkeit des Gebietes sowie die vorhandene Wohnnutzung im angrenzenden Bereich der Mühlenfeldstraße. Sie soll ein verträg-

liches Nebeneinander der gewerblichen Bauflächen mit den nördlich angrenzenden gemischten Baulandflächen sichern.

Das Grundstück mit dem Bahnwärterhaus, das westlich vom neuen Trogbauwerk liegt, wird ebenfalls als gewerbliche Baufläche festgesetzt. Das ehemalige Bahnwärterhaus wurde zu einem gastronomischen Betrieb umgebaut.

Da die als städtebaulich verträglich ermittelten Verkaufsflächenzuwächse auf Grund neuen Planungsrechts in den als SO und MI* (Teil des Flurstücks 350/2) ausgewiesenen Gebieten realisiert werden, wird Einzelhandel im GE ausgeschlossen.

Maß der Nutzung

Die Grundflächenzahl von 0,8 für die gewerblichen Bauflächen entlang der ehemaligen Ladestraße und die textliche Festsetzung Nr. 7 berücksichtigen den beengten Grundstückszuschnitt.

Die Zulässigkeit von drei Geschossen für den Teil des Gewerbegebietes, der parallel zur Eisenbahnstrecke verläuft, bietet den Betrieben die Möglichkeit, insbesondere mit Büros und Nebenräumen die obere Ebene zu nutzen. Höhere Gebäude an der Lärmquelle tragen zur Lärminderung der angrenzenden Flächen bei und sind deshalb zulässig.

Für das ehemalige Bahnwärterhaus und die Bauzonen, die auch Erweiterungs- und ergänzende Bebauung ermöglichen, wird eine Zweigeschossigkeit festgesetzt. Dieses entspricht dem Bestand bzw. lässt moderate Ausbaumöglichkeiten auch in der Höhe zu.

Bauweise und Baugrenzen

Im westlichen Planbereich ist für das Grundstück des Bahnwärterhauses die offene Bauweise festgesetzt. Hiermit soll der ländliche Charakter von freistehenden Gebäuden auf dem großen, begrünten Grundstück gewahrt bleiben.

Mit der Festsetzung von abweichender Bauweise (a) im östlichen Planbereich (textliche Festsetzung Nr. 7) werden die schwierigen Bedingungen der Baugrundstücke berücksichtigt. Sie ermöglicht flächensparendes Bauen. Es sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Außerdem darf an eine seitliche Grundstücksgrenze herangebaut werden, ohne dass vom Nachbargrundstück angebaut werden muss (halboffene Bauweise). Im Übrigen regeln Baugrenzen die Überbaubarkeit der Grundstücke.

1.3 Mischgebiet (MI)

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen für ein Gebiet, das - bis auf die ehemalige Sportplatzfläche - weitestgehend bebaut ist. An der Mühlenfeldstraße befindet sich heute eine gemischte bauliche Nutzung. Neben einzelnen reinen Wohngebäuden - auch in zweiter Reihe - sind die Erdgeschosse der Gebäude an der Mühlenfeldstraße überwiegend gewerblich genutzt. Teilweise befinden sich auch in zweiter Reihe kleine Gewerbebetriebe und Dienstleister. Die Ausweisung von Mischgebiet entspricht der ausgeübten Nutzung.

An der Rockwinkeler Heerstraße befinden sich überwiegend Wohnnutzungen und kleine Dienstleister. Wegen der Lage der Gebäude direkt an der Zufahrtsstraße nach Oberneuland ist auch hier eine städtebauliche Entwicklung in Richtung gemischter Nutzung sinnvoll.

Die Mischgebietsfläche um das alte Bahnhofsgebäude und eine Teilfläche des Flurstücks 350/2 werden wegen der hohen Lärmbelastung als mit MI* gekennzeichnete Teil des Mischgebietes festgesetzt. Hier sind Wohnnutzungen nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 6). Zulässig sind hier nur die in § 6 Abs. 2 Nrn. 2 bis 6 BauNVO genannten Nutzungen. Diese Teile des Mischgebietes stellen einen in sich geschlossenen Bereich dar, in dem keine vorhandene Wohnnutzung zu berücksichtigen ist und andere als Wohnnutzungen gewollt sind.

In dem mit MI* gekennzeichneten Teil des Mischgebietes (Flurstück 350/2) sind innerhalb der Baugrenzen und angesichts der Eingeschossigkeit maximal ca. 500 m² Verkaufsfläche realisierbar. Damit werden die in der gutachterlichen Stellungnahme 2010

ermittelten Grenzen der als städtebaulich verträglich ermittelten Verkaufsflächenzuwächse auf der Ergänzungsfläche des Nahversorgungszentrums Mühlenfeldstraße eingehalten (s. Junker und Kruse 2010 und Überprüfung 2017).

Vergnügungsstätten werden im Mischgebiet ausgeschlossen. Sie fügen sich nicht in die Zielstellung eines attraktiven Nahversorgungszentrums ein. In dem gewachsenen Umfeld Oberneulands und der vorhandenen Einzelhandelsstruktur besteht die Gefahr, durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten einen Trading-Down-Effekt auszulösen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Für die bebauten Mischgebietsgrundstücke an der Rockwinkeler Heerstraße und der Mühlenfeldstraße wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese ermöglicht angemessene Erweiterungen auf den Grundstücken. Auf den rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Mühlenfeldstr. 5- 17) sind Flächen, auf denen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig sind, besonders festgesetzt. Damit wird ermöglicht, dass z.B. Kunden hinter dem Haus parken können.

Die Grundflächenzahl von 0,6 für das Eckgrundstück Rockwinkeler Heerstraße / Mühlenfeldstraße und das alte Bahnhofsgebäude entspricht dem Gebäudebestand und lässt bauliche Ergänzungen zu.

Das Eckgrundstück Rockwinkeler Heerstraße / Mühlenfeldstraße und das alte Bahnhofsgebäude werden entsprechend der heutigen Bebauung als dreigeschossig bebaubar festgesetzt. Alle übrigen Grundstücke im Mischgebiet sind zweigeschossig bebaubar. Dies entspricht der heute vorhandenen Geschossigkeit und der in Oberneuland vorherrschenden Bauweise.

Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise entspricht der im Ortsteil Oberneuland üblichen, aufgelockerten Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen.

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Sie nehmen Rücksicht auf den vorhandenen Baumbestand. Zur Eisenbahnlinie Bremen – Hamburg werden die zur Bahn liegenden Gärten dort als nicht überbaubare Flächen festgesetzt, wo durch die Nähe zur Bahntrasse und aufgrund des Lärms und der Erschütterungen keine baulichen Nutzungen vertretbar sind.

An der Mühlenfeldstraße sichern die nicht überbaubaren Grundstücksflächen das Ortsbild mit seinen vorhandenen Vorgartenbereichen.

1.4 Allgemeines Wohngebiet (WA)

An der Rockwinkeler Heerstraße und der Mühlenfeldstraße befinden sich zum Teil sehr tiefe Grundstückszuschnitte. Hier wurden in der Vergangenheit durch Teilung bereits weitere Gebäude in zweiter Reihe errichtet. In den Teilbereichen des Plangebietes, in denen die Lärmwerte weitere Wohnnutzungen zulassen, sind Bauzonen im rückwärtigen Bereich festgesetzt. Die Baugrenzen und die offene Bauweise lassen dort eingeschossige, freistehende Gebäude mit den notwendigen Grenzabständen zu. Die Erschließung ist privat über die vorderen Grundstücke zu sichern.

2. Gemeinbedarfsflächen

Die nicht bebaute Fläche an der Rockwinkeler Heerstraße, die zum Stiftungsvermögen der Meta-Rödiger-Stiftung gehört, soll nach dem Wunsch der Erblasserin und der Stiftung perspektivisch mit einer Einrichtung, die Kindern und Jugendlichen dient, bebaut werden. Sie wird deshalb als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt.

3. Private und öffentliche Verkehrsflächen

Mühlenfeldstraße

Die Mühlenfeldstraße wird in der Breite als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, in der dies für den stadtstraßengerechten Erstausbau der Straße erforderlich ist. Die Breite geht über das heute vorhandene Maß hinaus. Das Maß für den Ausbau der Mühlenfeldstraße berücksichtigt neben einer Fahrbahn im Beidrichtungsverkehr Begegnungsverkehr für Busse, Parkplätze und eine sichere Führung des Fuß- und Radverkehrs.

Die Flächen erfordern auf der Südseite der Straße Eingriffe in Privatbesitz. Am östlichen Ende der Mühlenfeldstraße berücksichtigt die hier festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche eine Wendeanlage für Busse des ÖPNV.

Planstraße ab Rockwinkeler Heerstraße

Zur Erschließung der ehemaligen Sportplatzflächen wird eine neue Straße als Verkehrsfläche festgesetzt. Als öffentliche Verkehrsfläche wird die Planstraße von der Rockwinkeler Heerstraße bis in Höhe der Funkmastanlage geführt. Die neue Straße bindet die bereits planfestgestellte und gebaute Zufahrtsstraße zum alten Bahnhof Oberneuland nördlich des vorhandenen Funkmastes an.

Die Straßenanbindung zur Rockwinkeler Heerstraße ist die Voraussetzung zur Sicherung der Erschließung für das geplante Sondergebiet. Liefer- und sonstige Schwerverkehre für die Einzelhandelsnutzungen sollen nicht über die Mühlenfeldstraße, sondern ausschließlich über die neue Zufahrtsstraße von der Rockwinkeler Heerstraße abgewickelt werden. Damit diese Straße den durch das Bauvorhaben erzeugten zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann, wird sie breiter als die heute bestehende Zufahrt zum alten Bahnhofsgebäude ausgebaut.

Mit der neuen Straßenführung besteht rückwärtig zur vorhandenen Bebauung eine durchgängige Verkehrsbeziehung zwischen der Rockwinkeler Heerstraße und der Mühlenfeldstraße zwischen den Hausnummern 17 und 21. Der Teil der Planstraße, der zwischen dem Funkmast und der Mühlenfeldstraße liegt, dient verkehrlich ausschließlich der Erreichbarkeit des Nahversorgungszentrums. Diese zweigt von der Mühlenfeldstraße an der Stelle ab, an der schon heute die Zufahrt zum Sportplatz liegt. Die Straße verläuft an der südlichen Grundstücksgrenze parallel zur ehemaligen Ladestraße an der Bahn.

Dieser Teil der Straße bis zu seiner Anbindung an die Mühlenfeldstraße wird als „private Verkehrsfläche“ festgesetzt.

Einzelheiten zu den Anforderungen an die Straße sowie zur Sicherung der Erschließung und seiner Nutzung werden für die öffentlichen Verkehrsflächen in dem abzuschließenden Erschließungsvertrag geregelt.

Die private Verkehrsfläche verbleibt im Eigentum des privaten Investors, der das Nahversorgungszentrum baut. Einzelheiten zu den Anforderungen an diese Flächen, insbesondere die dauerhafte und unentgeltliche Zugänglichkeit für die Allgemeinheit, auch über die Öffnungszeiten der Verkaufsflächen hinaus, werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

4. Geh- und Radfahrrechte zugunsten der Allgemeinheit sowie Leitungsrechte zugunsten von Versorgungsträgern

Geh- und Radfahrrechte

Auf den Flächen, die früher zum alten Bahnhof Oberneuland gehörten und heute im Privatbesitz sind, gibt es vorhandene Wegebeziehungen parallel zu den Gleisanlagen. Diese werden von FußgängerInnen und RadfahrerInnen als kurze Wegeverbindung im Ortsteil genutzt. Sie vernetzen das Gebiet nördlich der Bahnstrecke. Um diese Wegebeziehungen zu sichern, wird ein Wegestreifen planungsrechtlich als „Mit der Allgemeinheit dienenden Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Stadtgemeinde Bremen zu belastende Flächen“ gesichert.

Mit dieser Festsetzung soll eine öffentliche Wegeverbindung parallel zur Bahn sichergestellt und somit eine gute, autoverkehrsfreie Vernetzung erhalten bleiben. Dieser Weg ermöglicht FußgängerInnen und RadfahrerInnen, abseits von Straßen auf direktem Weg von der Rockwinkeler Heerstraße zum neuen Bahnhaltelpunkt an der Mühlenfeldstraße zu gelangen.

Gehrecht

Ein Gehrecht wird dort festgesetzt, wo FußgängerInnen auf dem Grundstück des Nahversorgers auf Privatflächen gehen. Allen FußgängerInnen soll ermöglicht werden, auf kurzem Wege von der Rockwinkeler Heerstraße zur Mühlenfeldstraße zu gelangen, auch wenn Geschäfte geschlossen sind oder das Ziel nicht das Nahversorgungszentrum ist.

Geh- und Fahrrecht

Dieses wird auf der westlichen, privaten Grundstücksfläche des Nahversorgers festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass Fahrzeuge, die über die öffentliche Verkehrsfläche der Rockwinkeler Heerstraße auf das Grundstück gelangen, dort jederzeit über die private Grundstücksfläche wenden können, ohne dass sie das Nahversorgungszentrum anfahren müssen.

5. Versorgungsanlagen

Neben dem Grundstück Rockwinkeler Heerstraße 28 befindet sich eine Energieversorgungsanlage (Trafostation); auf den Flächen des ehemaligen Sportplatzes steht ein Mobilfunkmast. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen östlich des Trogbauwerkes befindet sich ein unterirdisches Abwasserpumpwerk. Alle Bauwerke werden planungsrechtlich gesichert.

6. Grünflächen

Öffentliche Grünanlage

Der Grünstreifen, der zwischen dem Gelände der Meta-Rödiger-Stiftung und dem zukünftigen Nahversorgungszentrums liegt, wird in städtischem Eigentum verbleiben. Deshalb wird diese Fläche als öffentliche Grünanlage festgesetzt. Auf dieser Fläche werden Maßnahmen zum Schutz-, zur Pflege- und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (B) durchgeführt.

Private Grünanlage

Bislang führte die Rockwinkeler Landstraße außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes über einen Bahnübergang bis zur Rockwinkeler Heerstraße. Nach dem Bau des Trogbauwerkes wird diese Verbindung nicht mehr benötigt. Die Rockwinkeler Landstraße endet als Sackgasse am Lür-Kropp-Hof.

Die nicht mehr benötigten Flächen nördlich der Eisenbahntrasse werden als private Grünanlage festgesetzt, da eine öffentliche Nutzung nicht gegeben ist. Der Gehölzstreifen, der zwischen dem ehemaligen Gelände der DB und dem Sportplatz liegt, wird in seinem Bestand als „private Grünanlage“ festgesetzt, um ihn dauerhaft als optische Begrenzung zwischen den unterschiedlichen Nutzungen zu erhalten.

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Im gesamten Planbereich hat sich im Laufe von Jahrzehnten an den Grundstücksgrenzen zwischen dem alten Bahnhofsgelände parallel zur Eisenbahnstrecke und den nördlich angrenzenden Grundstücksflächen eine durchgängige Baumreihe mit charakteristischem altem Baumbestand (z.B. Eichen, Kastanien) entwickelt. Diese Flächen werden im Bereich der Grenze zum alten Sportplatz mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass dieser durchgehende Grünstreifen in seiner Funktion dauerhaft erhalten bleibt und der Ortsbildprägende Charakter um den alten Oberneulander Bahnhof gesichert wird.

Zwischen der Ausfahrt aus dem Trogbauwerk Richtung Rockwinkeler Heerstraße und dem Gewerbegebiet südlich der Rockwinkeler Heerstraße liegt eine städtische „Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“. Die Fläche wurde aufgrund des Planfeststellungsbeschlusses vom 10.12.2004 nach § 18 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) für den Bau der höhengleichen Bahnübergänge in Bremen-Oberneuland (Unterlage 12.3, Landschaftspflegerischer Maßnahmenplan) mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Die Maßnahme dient zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch den Bau der Trogbauwerke. Der Gehölzbestand ist durch die Stadtgemeinde Bremen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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

Die geplante Bebauung der Sportplatzfläche führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft, die über das nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan 165 bisher zulässige Maß hinausgehen.

Grundlage für die Berechnung der Kompensationserfordernisse ist die Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen.

Ermittlung des Kompensationserfordernisses für Eingriffe in Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2370

Gültige Festsetzung	Fläche (m ²)	Wertstufe	FÄ [m ²]	Neue Festsetzung	Wertstufe	FÄ [m ²]	Auf- bzw. Abwertung
Gewerbeklasse III Bebauungsplan 165	21.731	0	0	Verkehrsfläche	0	0	0
Gewerbeklasse III Bebauungsplan 165		0	0	Mischgebiet	0	0	0
Gewerbeklasse III Bebauungsplan 165	5.168	0	0	Gemeinbedarfsfläche	1	5.168	5.168
Sportplatz Bebauungsplan 165	10.466	1	10.466	Sondergebiet	0	0	-10.466
Sportplatz Bebauungsplan 165	4.537	1	4.537	Private Verkehrsfläche	0	0	-4.537
GE Bebauungsplan 2206	648	0	0	Verkehrsfläche	0	0	0
GE Bebauungsplan 2206	4.487	0	0	Mischgebiet	0	0	0
GE Bebauungsplan 2206	3.664	0	0	Gewerbegebiet	0	0	0
Gewerbeklasse III Bebauungsplan 165	572	0	0	Ausgleichsfläche A (Baumreihe)	3	1.716	1.716
Gewerbeklasse III Bebauungsplan 165	1.624	0	0	Ausgleichsfläche B (Gehölzfläche und Wiesenbrache)	2	3.248	3.248
Öffentliche Grünanlage (Wanderweg) Bebauungsplan 2206	1.560	1	1560	Gewerbegebiet	0	0	-1.560
Straßenfläche Bebauungsplan 2206	1.189	0	0	Private Grünanlage	2	2.378	2.378
Private Sportanlage Bebauungsplan 2206	1.000	1	1.000	Gewerbegebiet	0	0	-1.000
Private Sportanlage (überbaubare Fläche) Bebauungsplan 2206	2.039	0	0	Gewerbegebiet	0	0	0
Bilanz	58.685		17.563			12.510	-5.053

Durch die Planung ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 5.053 FÄ (m²), das nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen werden kann.

Ziele für die Kompensationsflächen

Um die durch die Festsetzungen vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen, sind die in den textlichen Festsetzungen Nr. 11 und Nr. 13 aufgeführten Maßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

Die Durchführung der in den textlichen Festsetzungen Nr. 11 und Nr. 13 genannten Maßnahmen sind dem Sondergebiet und einem Teil des Flurstücks 350/2 (MI*) gemäß § 9 Abs.1a BauGB zugeordnet.

Die Durchführung der in der textlichen Festsetzung Nr 12 genannten Maßnahme ist der Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

8. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist Lärm ausgesetzt. Von der Eisenbahnstrecke Bremen–Hamburg sowie von der Rockwinkeler Heerstraße und der Mühlenfeldstraße gehen Lärmemissionen aus. Die Belastungen durch Straßen- und Schienenlärm wurden schalltechnisch untersucht (Lux Planung, Oldenburg 2017). Das Ergebnis und die daraus resultierende Lärmschutzkonzeption für das Plangebiet sind unter D) Umweltbericht 2. (b) „Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm“ dargestellt.

Die entsprechenden Regelungen sind in der textlichen Festsetzung Nr. 9 beschrieben.

9. Maßnahmen für die Nutzung erneuerbarer Energien

Um die Nutzung von Solarenergie zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan fest, dass bei der Errichtung neuer Gebäude die tragende Konstruktion der Dächer der Hauptgebäude so auszubilden ist, damit die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie möglich ist (textliche Festsetzung Nr. 10).

10. Örtliche Bauvorschriften

Das Grundstück, auf dem der großflächige Einzelhandelsbetrieb errichtet werden soll, ist der ehemalige Sportplatz Oberneuland. Dieser Platz ist an seinen Grenzen durch große Bäume und Sträucher geprägt. Diese Bäume sollen erhalten bleiben. Hierfür gibt es entsprechende Festsetzungen. Die prägende Kulisse des Baumbestandes soll auf das Nahversorgungszentrum wirken und dieses umschließen. Neuanpflanzungen von Bäumen in den Bereichen, in denen Stellplätze vorgesehen sind, schränken die Wachstumsmöglichkeiten der vorhandenen Bäume eher ein. Deshalb ist hier, abweichend von § 10 Abs. 4 des Stellplatzortsgesetzes Bremen, im Sondergebiet zulässig, dass statt Bäumen standortheimische Hecken die Stellplätze einfassen (textliche Festsetzung Nr. 14).

11. Hinweise

Im Plangebiet befinden sich nach der Baumschutzverordnung geschützte Bäume. Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung finden Anwendung.

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

D.) Umweltbericht

Festlegung des Untersuchungsrahmens

Im Verfahren sind die durch die Neuplanung erzeugten Umweltauswirkungen ermittelt worden, die nachfolgend beschrieben und bewertet werden.

Die Festlegung des nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlichen Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung des Bebauungsplans 2370 erfolgte im Zusammenwirken mit den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Unterlagen für den Umweltbericht

Für den Umweltbericht wurden folgende Unterlagen herangezogen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich sind und die Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht nach § 2a BauGB darstellen:

- Schalltechnische Immissionsprognose zum Bebauungsplan 2370 Verkehrslärm Lux Planung, Oldenburg März 2017
- Schalltechnische Immissionsprognose zum Bebauungsplan 2370 Gewerbelärm Lux Planung, Oldenburg September 2016
- Verkehrsprognose zum Nahversorgungszentrum Oberneuland Lux Planung, Oldenburg August 2017
- Elektromagnetische Immissionen in der Umgebung von Mobilfunksendeanlagen EM - Institut GmbH Regensburg vom 6. Oktober 2017
- Untersuchungen bezüglich schädlicher Bodenverunreinigungen und Altlasten im Bereich des erweiterten Bebauungsplans 2370 in Bremen-Oberneuland – Ingenieurbüro für Altlasten und Bodenlasten, ifab, 30.12.2009
- Abschlussdokumentation zur Detailuntersuchung auf Teilflächen des Standortes 5485 Bremen-Oberneuland, Baugrund Stralsund, 15.10.2010
- Geotechnischer Bericht Baugrund Ammerland GmbH, 22.11. 2016

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan 2370 setzt Sondergebiet, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete fest. Die Ziele, Planinhalte und Festsetzungen sind unter B) und C) dieser Begründung beschrieben. Hierauf wird verwiesen.

2. Ziele des Umweltschutzes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Grundsätze und Ziele

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Gemäß Naturschutzrecht sind unbebaute Bereiche für die Erholung in Natur und Landschaft zu erhalten. In besiedelten Bereichen sind Teile von Natur und Landschaft, auch begrünte Flächen und deren Bestände, in besonderem Maße zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

Bestandsdarstellung und Bewertung von Natur und Landschaft

Die Flächen im Planbereich sind entlang der Straßen bebaut. Nicht bebaut ist die ehemalige Festwiese (zukünftige Gemeinbedarfsfläche) an der Rockwinkeler Heerstraße und die Sportplatzfläche.

Zwischen der Gemeinbedarfsfläche und dem ehemaligen Sportplatz hat sich ein Grünstreifen aus Pappeln und Birken entwickelt. Dieser trennt die verschiedenen Nutzungszwecke der nicht bebauten Flächen und schirmt die Sportplatzflächen von der Straße ab. Der Sportplatz besteht im Wesentlichen aus einem 65m x 100m großen Schotter – Fußballfeld, das von Rasen umsäumt ist.

Ein Baumstreifen mit schützenswertem, großen Baumbestand mit Linden und Kastanien liegt zwischen dem nördlichen Fahrbahnrand der alten Ladestraße der DB und den ehemaligen Sportplatzflächen. Dieser hat eine Pufferfunktion gegenüber der südlich gelegenen Bahntrasse. Dieser Grünstreifen wird planungsrechtlich durch die Festsetzung als „Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gesichert. Die Festsetzung dient der Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt.

Ausgleichsmaßnahmen

Ein Baumstreifen zwischen der Gemeinbedarfsfläche und dem ehemaligen Sportplatz soll erhalten bleiben. Die Flächen werden als öffentliche Grünanlage festgesetzt. Außerdem sollen sie aufgewertet und so der Kompensation von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft dienen. Deshalb sind hier entsprechende Maßnahmen festgesetzt. Im südlichen Randbereich des Grünstreifens werden Teilflächen für die neue Verbindungsstraße zur Rockwinkeler Heerstraße benötigt.

Die Flächen im Plangebiet sind - bis auf den Sportplatz - nach geltendem Planungsrecht Bauland. Durch folgende Maßnahmen soll ein teilweiser Ausgleich im Plangebiet geschaffen werden:

Die Fläche am östlichen Rand der Gemeinbedarfsfläche (Teilfläche A) wird unter den Bäumen der Sukzession überlassen. Es soll sich ein Ruderalgebüsch entwickeln. Die Anpflanzung mit standortheimischen Straucharten ist zulässig. In dem Grünstreifen zwischen Gemeinbedarfsfläche und Baugebiet (Teilfläche B) wird der vorhandene Gehölzbestand aus Pappeln und Birken in einen artenreichen Bestand des Eichen-Mischwaldes umgewandelt.

Es verbleibt ein Kompensationsdefizit im Umfang von 5.053 Flächenäquivalenten (m²), das nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2370 ausgeglichen werden kann. Der Ausgleich soll gemäß § 135a Abs. 2 BauGB auf einem Teil des städtischen Flurstückes 299 der Flur VR 295 in den Oberneulander Wiesen erfolgen.

Dort ist die vorhandene, durch Gülledüngung sehr nährstoffreiche und als Maisacker genutzte Fläche in eine Wiesenbrache mit rahmengebenden Gehölzen umzuwandeln. Auf 60 % der Fläche ist eine Gehölzinitialpflanzung mit Arten des Eichen-Buchenwaldes vorzunehmen und auf den verbleibenden 40 % der Fläche eine Grünlandansaat durchzuführen. Zur Aushagerung des Standortes ist nach der Einsaat für 10 Jahre eine zweimalige Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mähgutes erforderlich. Anschließend ist alle 5 Jahre eine einmalige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes erforderlich, um eine Gehölzentwicklung zu unterbinden.

Die Finanzierung der Umsetzung dieser Ausgleichsmaßnahmen wurde im Grundstückskaufvertrag der städtischen Sportplatzfläche geregelt.

Diese Maßnahmen sind dem Sondergebiet (SO) und dem Mischgebiet (MI* -Teil des Flurstücks 350/2) gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Die heutige Festwiese auf Flächen südlich der Rockwinkeler Heerstraße wird als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Damit ist eine Bebauung der Fläche mit Gebäuden und

Anlagen für soziale Zwecke planungsrechtlich zulässig. Das damit verbundene Ausgleichserfordernis wird in der textlichen Festsetzung Nr. 12 geregelt.

Erhaltenswerter Baumbestand befindet sich auch in den rückwärtigen Gärten einzelner Privatgrundstücke. Die Flächen, auf denen sich schützenswerte Bäume befinden, sind inklusive deren Kronendurchmesser als nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

Folgende Bäume werden zudem aus städtebaulichen Gründen als „Baum zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen“ festgesetzt:

Mühlenfeldstraße 23 Flurstück 338
3 Eichen und 1 Hainbuche

Rückwärtig Mühlenfeldstraße 23 Flurstück 339
2 Buchen und 1 Eiche

Mühlenfeldstraße 25a Flurstück 337 / 1
1 Buche

1 Eiche an der östlichen Grundstücksgrenze des Sportplatzgeländes

Innerhalb der Bauzonen werden folgende Bäume als zu erhalten festgesetzt:

1 Kastanie im Garten des Grundstücks Rockwinkeler Heerstraße 18 (Flurstück 312 / 5)

Sofern nach der Bremischen Baumschutzverordnung geschützte Bäume gefällt werden müssen, sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Darüber hinaus sind Gehölzrodungen nur zulässig, wenn vorab durch einen Fachgutachter festgestellt wurde, dass sie keine Funktion als Lebensstätten für nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz streng geschützte Arten haben. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Hinweise.

(b) Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm

Grundsätze und Ziele

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Nach dem Auftrag des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Das Gebiet unterliegt einer erheblichen Vorbelastung durch Verkehrslärm (Rockwinkeler Heerstraße, Mühlenfeldstraße, Franz-Schütte-Allee und der DB Strecke Bremen-Hamburg).

Durch die Planung selbst ist insbesondere durch den Liefer- und Kundenverkehr eine zusätzliche Lärmbelastung zu erwarten.

Bei der Beurteilung der schalltechnischen Situation sind für die städtebauliche Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ maßgeblich. Von folgenden Orientierungswerten soll in der Bauleitplanung ausgegangen werden:

	tags	nachts*
Gewerbegebiete	65 dB(A)	55/50 dB(A)
Mischgebiete	60 dB(A)	50/45 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete	55 dB(A)	45/40 dB(A)

* der niedrigere Wert gilt für Gewerbelärm

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Straßenverkehrslärm, der von der Rockwinkeler Heerstraße, der Franz-Schütte-Allee und der Mühlenfeldstraße ausgeht und der Schienenverkehrslärm, der von der Eisenbahnstrecke Bremen – Hamburg ausgeht, wurden schalltechnisch untersucht (Lux Planung, Oldenburg März 2017).

Das Plangebiet ist erheblichen Lärmbelastungen vor allem aus der angrenzenden Bahn-Hauptstrecke ausgesetzt. Die Tages- und Nachtpegel sind – wie bei Bahn-Hauptstrecken typisch – annähernd gleich hoch. Dies wird in den Empfehlungen des Gutachtens berücksichtigt. Maßnahmen des aktiven Schallschutzes können in diesem Bebauungsplan nicht verpflichtend angeordnet werden. Daher wurden auf Grundlage des Schallgutachtens die Festsetzungen unter Nr. 9 getroffen, die Freibereiche und Aufenthaltsräume in Wohngebäuden durch die Anordnung von Schallschutzmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für die Tages- und Nachtzeit besonders schützen. Die Vorgaben gelten für wesentliche Umbauten und Neubauten, nicht jedoch für Bestandsgebäude.

In Bezug auf die Belastung in der Nacht wird dabei angestrebt, dass die zum Schutz des Schlafenden geforderten Innenpegel auch bei teilgeöffnetem (gekipptem) Fenster erreicht werden. Sollte dies auf Grund höherer Außenlärmpegel nachts nicht möglich sein, ist es nach der planerischen Konzeption auch ausreichend, wenn der geforderte Innenpegel bei geschlossenem Fenster erreicht wird, wobei dann jedoch z.B. entsprechende Lüftungsmaßnahmen vorgesehen werden müssen. Für Freibereiche werden ebenfalls Festsetzungen getroffen, damit außerhalb der Gebäude Bereiche vorhanden sind, in denen die dafür geltenden Lärmpegel eingehalten werden.

Da die Empfehlungen des Schallgutachtens auf der Anwendung der DIN 4109-1 beruhen, welche von einer freien Schallausbreitung ausgeht und somit vorhandene oder zukünftige Gebäude nicht berücksichtigt, welche in der Realität durch ihre abschirmende Wirkung zu geringeren Lärmbelastungen führen, ist der Nachweis der konkret erforderlichen Maßnahmen durch einen Sachverständigen im Einzelfall zu erbringen. Bei einem nächtlichen Mittelungspegel > 60 dB(A) bei freier Schallausbreitung wird eine neue Wohnnutzung im Regelfall unzulässig sein, da sie dann unzumutbaren Belästigungen oder Störungen ausgesetzt ist (§ 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO). Der Nachweis eines niedrigeren Mittelungspegels im konkreten Einzelfall ist möglich (Nr. 9.7).

(c) Auswirkungen auf den Menschen durch elektrische, magnetische und elektromagnetische Felder

Nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Emissionen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Dazu gehören auch mögliche schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische und magnetische Felder von Niederfrequenzanlagen (Trafostationen) und elektromagnetische Felder von Hochfrequenzanlagen (Mobilfunksendemastanlagen). Hierbei ist insbesondere die 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 16. Dezember 1996 (26. BImSchV) zu beachten.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Niederfrequenzanlagen (Trafostationen)

In der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) sind Grenzwerte zum Schutz der Bevölkerung vor gesundheitlichen Gefahren durch elektrische, magnetische und

elektromagnetische Felder von Niederfrequenz- und Hochfrequenzanlagen festgelegt. Die Durchführungsverordnung gilt seit 1997 und beruht auf Empfehlungen der deutschen Strahlenschutzkommission (SSK) und der "Internationalen Kommission zum Schutz vor nichtionisierender Strahlung" (ICNIRP).

Die Grenzwertempfehlungen der genannten Kommissionen beruhen auf wissenschaftlich nachgewiesenen, gesundheitlich relevanten biologischen Wirkungen, die durch die Einwirkung elektromagnetischer Felder ausgelöst werden können.

In der 26. BImSchV sind Grenzwerte für die elektrische Feldstärke und die magnetische Flussdichte festgelegt. Im Bereich der niederfrequenten Felder gelten für ortsfeste Stromversorgungsanlagen und Bahnstromanlagen folgende Grenzwerte (die Frequenz der normalen Stromversorgung beträgt 50 Hz, Bahnstromanlagen arbeiten mit einer Frequenz von 16,7 Hz):

Frequenz f [Hz]	Elektrische Feldstärke*) E [kV/m]	Magnetische Flussdichte*) [Mikrotesla μT]
50	5	100
16 2/3	10	300
*) Effektivwerte		

Grenzwerte der 26. BImSchV im niederfrequenten Bereich

Nach dem derzeitigen wissenschaftlichen Kenntnisstand ist bei Einhaltung dieser Grenzwerte der Schutz der Gesundheit der Bevölkerung auch bei Dauereinwirkung gewährleistet.

Neben den nachgewiesenen gesundheitlichen Auswirkungen gibt es allerdings wissenschaftliche Hinweise auf gesundheitliche Risiken bei niedrigeren Feldstärken. Um diesen Hinweisen Rechnung zu tragen, wurde in Bremen eine Empfehlung zur Gesundheitsvorsorge bei Niederfrequenzanlagen der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 12.05.2016 erarbeitet. Diese berücksichtigt die konsistenten Hinweise aus Bevölkerungsstudien auf ein erhöhtes Risiko für kindliche Leukämie bei magnetischen Flussdichten in Daueraufenthaltsbereichen oberhalb von 0,3 μ T.

Die im Plangebiet an der Rockwinkeler Heerstraße liegende Niederfrequenzanlage hat eine Nennleistung von 315 kVA. Nach der Bremer Empfehlung der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz wird der empfohlene Abstand zum nächststehenden Wohngebäude von 4m eingehalten.

Hochfrequenzanlagen (Mobilfunksendemastanlagen)

Zur Beurteilung der Belastung im Plangebiet durch hochfrequente elektromagnetische Felder des vorhandenen Mobilfunksendemastes am Standort Mühlenfeldstraße wurde per Gutachten („Rechnerische Abschätzung der Immissionswerte in der Umgebung eines Mobilfunkstandortes“ durch das EM Institut GmbH Regensburg EM - vom 6. Oktober 2017) eine Immissionsprognose erstellt. Die maximal auftretenden Immissionen liegen laut den Berechnungen des Gutachtens beim aktuellen Ausbauzustand des Mobilfunkstandortes Mühlenfeldstraße in den potentiellen Aufenthaltsbereichen des gesamten Plangebietes bei 8,2 % des Grenzwertes der 26. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (26. BImSchV) bezogen auf die elektrische Feldstärke. Bei Umsetzung eines zukünftig geplanten Endausbaus wird die maximale feldstärkebezogene Grenzwertausschöpfung bei 20% liegen.

Alle unter den o.g. Bedingungen ermittelten Immissionswerte in potentiellen Aufenthaltsbereichen des B-Plan-Gebietes liegen somit sehr deutlich unter dem Grenzwert der 26. BImSchV. Gleichwohl wurde im Sinne der vorbeugenden Gesundheitsvorsorge untersucht, ob es alternativ zum vorhandenen Standort andere Standorte mit noch niedrigeren Immissionswerten in der Umgebung gibt. Diese wurden nicht gefunden.

Maßnahmen

Konkrete Maßnahmen zur Minderung der Belastung im Plangebiet durch hochfrequente elektromagnetische Felder sind nicht erforderlich.

(d) Auswirkungen auf die Erholung des Menschen

Der ehemalige Sportplatz wurde an den naheliegenden Vinnenweg verlegt. Damit gibt es Erholungsmöglichkeiten an anderer Stelle im Ortsteil.

(e) Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild

Grundsätze und Ziele

Gemäß Naturschutzrecht sind unbebaute Bereiche für die Erholung in Natur und Landschaft zu erhalten. In besiedelten Bereichen sind Teile von Natur und Landschaft, auch begrünte Flächen und deren Bestand, in besonderem Maße zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die Bebauung des Sportplatzes wird sich das Stadtbild in Oberneuland zukünftig verändern. Es entsteht um die Mühlenfeldstraße ein kompaktes Nahversorgungszentrum. Dieses verändert das heute räumlich offene Bild in Richtung Süden. Gleichzeitig wird durch neue Wegebeziehungen ein Netzschluss mit den umliegenden Quartieren geschaffen.

(f) Auswirkungen auf das Wasser durch anfallendes Abwasser

Auswirkung auf Grund- und Oberflächenwasser durch die Entstehung von Niederschlags- und Schmutzwasser.

Grundsätze und Ziele

Schmutz- und Niederschlagswasser ist gemäß Bremischem Wassergesetz so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Eine nachteilige Veränderung des Grundwassers ist zu vermeiden. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Wassers zu berücksichtigen. Gemäß Bremischem Wassergesetz und Bremischem Naturschutzgesetz sind Gewässer grundsätzlich zu erhalten, zu vermehren und möglichst naturnah auszubauen.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Das gesamte Plangebiet ist überwiegend bereits bebaut. Neu errichtete Gebäude werden an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen.

(g) Auswirkungen auf den Untergrund und Boden

Ziele und Bewertungsmaßstäbe

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind der Boden und Altlasten zu sanieren. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktion so weit wie möglich vermieden werden. Die Anforderungen richten sich nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Gemäß Bremischem Natur-

schutzgesetz ist der Boden zu erhalten; ein Verlust oder eine Verminderung seiner natürlichen Fruchtbarkeit und Ertragsfähigkeit ist zu vermeiden.

Bodenbeschaffenheit

Geowissenschaftliche Informationen

Der Geologische Dienst Bremen hat folgendes mitgeteilt:

Die Geländehöhe des Plangebietes liegt bei 3,5 m bis 4 m NN. Unter einer humosen Schicht (Mutterboden) liegen flächendeckend Fein-, Mittel- und Grobsande vor, die einen guten Baugrund darstellen. Es sind Gründungen aller Art, bei ausreichender Lagerungsdichte auch mit höheren Sohlspannungen möglich. Diese Sande stellen gleichzeitig den oberen Grundwasserleiter dar. Die Grundwassersohle wird ca. -10m NN (ab ca. 14m unter Gelände) durch die feinsandig-schluffigen Lauenburger Schichten angetroffen.

Entsprechend den jahreszeitlichen Verhältnissen treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf, Stichtagsmessungen (7.4.1976) ergaben freie Grundwasserstände um 2m NN (1,5m bis 2m unter Gelände); freie Höchststände sind bei 3m NN (0,5m bis -1,0m unter Geländeoberfläche) zu erwarten. Das Grundwasser fließt nach Nordwesten. Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen.

Aufgrund der zeitweise relativ hohen Grundwasserstände kommt eine Regenwasserversickerung nur in Zeiten niedrigerer Grundwasserstände in Frage.

Sofern der Grundwasserspiegel nicht höher als 1 m unter Gelände ansteigt, ist eine Versickerung von Oberflächenwasser möglich.

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

Altlasten/schädliche Bodenveränderungen

Im Bereich des Plangebietes wurden flächendeckend historische Recherchen und bei Verdacht auf Verunreinigungen im Boden und Untergrund auch technische Untersuchungen durchgeführt. Die technischen Untersuchungen im Bereich des Bebauungsplanes erfolgten in der Regel auf den zugänglichen und nicht überbauten Flächen. Die Ergebnisse der Untersuchungen zeigen, dass in mehreren Bodenproben im Bereich des Bebauungsplanes Verunreinigungen im Boden zu finden sind.

Auf dem ehemaligen Bahnhofsgelände (im Bebauungsplan mit 1 gekennzeichnete Fläche) wurden Verunreinigungen durch Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) in einer Tiefe von ca. 0 – 0,8 m ermittelt, die auf die ehemalige Nutzung Güterumschlag und Lagerung zurückzuführen sind. Die PAK-Belastungen sind dabei i.d.R. durch im Boden enthaltene Teer- und Asphaltbestandteile, Aschen und Schlacken deutlich erkennbar. Die nachgewiesenen Schadstoffe (PAK) liegen in Auffüllungen erfahrungsgemäß gebunden vor und sind weder wasserlöslich noch als Partikel mobil. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Grundwassers wurde nicht ermittelt.

Auf dem Grundstück Mühlenfeldstraße 27 (im Bebauungsplan mit 2 gekennzeichnete Fläche) wurde in allen drei Bohransatzpunkten in einer Tiefe von 0,5 bis 0,8 m eine auffällige anthropogene Auffüllung mit Beimengungen von Schlacken und möglicherweise Aschen gefunden. Diese enthält sehr hohe Konzentrationen des PAK-Einzelstoffes Benzo(a)pyren. Darüber hinaus wurde in einer Probe eine Überschreitung der relevanten Prüfwerte für Blei ermittelt.

Im direkt westlich an das ehemalige Bahnhofsgebäude angrenzenden Fahrrad-/Lagerschuppen wurde in der dort durchgeführten Rammkernsondierung eine ca. 4 m mächtige Auffüllung festgestellt, die in Tiefen ab 1,5 m unter Geländeoberkante ebenfalls sehr hohe Gehalte des PAK-Einzelstoffes Benzo(a)pyren enthält. Diese Verunreinigung und eine weitere im Osten des Plangebietes (ehemalige Rampe) wurden im Rahmen der Verkehrserschließung entfernt.

In der angrenzenden Grundwassermessstelle konnten bisher keine Wasserbelastungen nachgewiesen werden.

Bei den durchgeführten Bodenuntersuchungen wurden auf den genannten Flächen z.T. erhebliche Überschreitungen der relevanten Prüfwerte für alle Nutzungsszenarien (Kinderspielen, Wohnen, Freizeit, Gewerbe) der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) festgestellt. Dies betrifft insbesondere Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und den maßgeblichen PAK-Einzelstoff Benzo(a)pyren (BaP) und in einer Probe auch Blei.

Unter Kenntlichmachung werden die Maßnahmen benannt, die erforderlich sind, um eine Gefährdung durch umweltschädigende Stoffe zu verhindern. Unter diesen Bedingungen ist ein erheblicher Konflikt mit der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Auf den anderen Flächen im Bereich des B-Plans wurden keine potenziell altlastenrelevanten Nutzungen bzw. Verunreinigungen des Bodens und Untergrunds ermittelt. Die Auswertung von Luftbildern, die Durchführung von Ortsbegehungen und Personenbefragungen ergaben keine weiteren Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten.

Im Plan erfolgt demgemäß die entsprechende Kennzeichnung der Flächen. Die regelmäßige Kontrolle erfolgt im Rahmen der Regeltätigkeit des Senators für Umwelt, Bau, und Verkehr.

Kampfmittel

Der Planbereich ist im Hinblick auf Kampfmittel luftbildmäßig kontrolliert worden. Die Auswertung hat gezeigt, dass ein Vorhandensein von Kampfmitteln nicht auszuschließen ist. Vor Realisierung der Planung sind diese Kampfmittel ggf. zu beseitigen. Zur Sicherstellung, dass dieses beachtet wird, erfolgt die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan.

(h) Auswirkungen auf die Archäologie

Grundsätze und Ziele

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Plangebiet sind möglicherweise archäologische Bodenfundstellen vorhanden. Damit sie nicht im Zuge von Erdarbeiten unbemerkt zerstört werden, soll der Landesarchäologie Gelegenheit eingeräumt werden, sämtliche Erdarbeiten in dem Gebiet zu beobachten und tatsächlich auftauchende Befunde zu untersuchen und zu dokumentieren.

(i) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

Die sonstigen, u. a. in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen.

(j) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen

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

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Nutzungsmöglichkeiten im Plangebiet, außer der geplanten Realisierung von Einzelhandelseinrichtungen, die zur Stärkung des Einzelhandels in Oberneuland beitragen sollen, sind wegen der Lärmbelastung durch die Franz-Schütte Allee, die Rockwinkeler Heerstraße und die Eisenbahnstrecke sehr begrenzt. Grundsätzlich anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen darum nicht.

4. Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung

Grundlage der Umweltprüfung ist die „Arbeitshilfe Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Freien Hansestadt Bremen nach dem BauGB 2007“.

Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung erwartet.

Besondere methodische Schwierigkeiten traten nicht auf.

5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die regelmäßige Kontrolle (Altlasten/schädliche Bodenveränderungen) erfolgt im Rahmen der Regeltätigkeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr (Referat Bodenschutz).

Im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden gelangen sonstige erhebliche, nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen den Fachbehörden zur Kenntnis.

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Umweltbericht wurden die verschiedenen Umweltbereiche mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern beschrieben und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter auf Grund der durch Gesetz und Verordnungen gegebenen Bewertungsmaßstäbe ermittelt.

Die Gesamtbetrachtung der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbereiche führt zu dem Ergebnis, dass die durch den Bebauungsplan 2370 mögliche Nutzung (Sonderbauflächen, gemischte Nutzungen, gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen) mit dem Schutzbedürfnis der umgebenden Nachbarschaft vereinbar ist.

Die sich aus den Lärmimmissionen ergebenden Belastungen für das Wohnen im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet können durch entsprechende Maßnahmen gemindert werden.

Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist nur in geringfügigem Umfang erforderlich und wird sowohl innerhalb des Geltungsbereiches als auch extern umgesetzt.

E) Finanzielle Auswirkungen / Gender Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Der gemeindliche Anteil an den Erschließungskosten für den stadtstraßengerechten Erstausbau der Mühlenfeldstraße, die nach § 127 BauGB beitragsfähig sind, wird den Haushalt belasten. Darüber hinaus sind Kosten für den Grunderwerb einzuplanen. Die sich aus dem Straßenausbau und Grunderwerb ergebenden Kosten können derzeit

noch nicht ermittelt werden. Die Einnahmen aus dem Verkaufserlös des ehemaligen Sportplatzes an der Mühlenfeldstraße wurden bereits im Vorgriff zugunsten des Ausbaus der Sportanlage am Vinnenweg verwendet. 2009 wurde dort ein neuer Kunstrasenplatz in Betrieb genommen.

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 welche die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

2. Gender-Prüfung

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. Damit wird ein gewünschtes wohnortnahes Angebot zum Einkaufen in den Stadtteilzentren ermöglicht. So werden kurze Einkaufswege und Möglichkeiten der schnellen Erreichbarkeit zu Fuß oder per Fahrrad geschaffen.

Mit der Festsetzung einer Gemeinbedarfseinrichtung wird ein weiterer Beitrag zur Unterstützung eines familienfreundlichen Versorgungsangebotes in Oberneuland geschaffen.

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

Im Auftrag

.....
Senatsrat

Bremen,

Protokoll

über die Einwohnerversammlung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit **an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch(BauGB)**

am Dienstag, den 02. Juni 2009 um 19.00 Uhr

im Flett des Lür-Kropp-Hofs

Rockwinkeler Landstr. 5

D – 28355 Bremen

96. Änderung des Flächennutzungsplanes i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001- - Oberneuland (Sportplatz Mühlenfeldstraße) und Bebauungsplan 2370 für ein Gebiet in Bremen – Oberneuland an der Rockwinkeler Heerstraße, Mühlenfeldstraße und Eisenbahnstrecke Bremen – Hamburg

Zur Einwohnerversammlung ist über die Amtlichen Bekanntmachungen in den Bremer Tageszeitungen fristgemäß eingeladen worden.

Herr Kahl begrüßt als Ortsamtsleiter die anwesenden ca. 40 Bürgerinnen und Bürger, sowie Mitglieder des Beirates Oberneuland. Er stellt Frau Weth und Herrn Petry als Stadtplaner beim Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa und Herrn Flassig als Referent für integrative Verkehrsplanung und Wirtschaftsverkehr vor.

Frau Weth stellt die fristgemäße Einladung nach Baugesetzbuch fest und erläutert die allgemeinen Ziele und Zwecke der vorliegenden Planung. Weiterhin erklärt sie, dass sich der Beirat erst nach der Einwohnerversammlung mit dem Bebauungsplan 2370 befasst.

Das Ablaufschema sieht wie folgt aus:

1. Einwohnerversammlung
2. Vorlage bei den Trägern öffentlicher Belange (öffentliche der geschlossene Beiratsitzungen)
3. Einarbeitungen der Änderungen
4. Einspruchsmöglichkeit für alle Bürgerinnen und Bürger während der vierwöchigen öffentlichen Auslegung des Planes

Frau Weth stellt die Planungsgeschichte vor und zeigt die Abgrenzung des Bebauungsplanes 2370 auf.

Flächennutzungsplan (FNP) – 96. Änderung

Der Flächennutzungsplan stellt die vorbereitende Planung dar. Zur Zeit gilt ein FNP, der zuletzt vor 25 Jahren geändert wurde - Festwiese und für den Sportplatz Grünfläche (Sportanlage).

Nach Aufgabe der Sportflächen soll der FNP geändert werden in „gemischte Baufläche“.

Der Bebauungsplan 165

(Staffel- und Gewerbeplan) von 1958 setzt für den gesamten Planbereich Gewerbeklasse II und III, nach der – bis auf den Sportplatz - Wohnen allgemein zulässig ist.

Festwiese: Bauland mit Gewerbeklasse III und Baustaffel 2a. Der Bebauungsplan 165 ist – bis auf die Sportplatzfläche - aufgehoben durch den neuen Bebauungsplan 2373, rechtskräftig seit 5.8.2008. Diese Flächen sind jetzt ausschließlich nach § 34 oder § 35 BauGB zu beurteilen.

Der Bebauungsplan 2238

umfasst das Gebiet nördlich der Mühlenfeldstraße. Hierzu wurde mit Datum 23.11.2000 ein entsprechender Planaufstellungsbeschluss gefasst. Die im Planbereich liegenden Verkehrsflächen der Mühlenfeldstraße sind darin enthalten. Der Bebauungsplan 2238 soll aufgehoben werden. Die Verkehrsflächen der Mühlenfeldstraße sollen deshalb in den Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes 2370 übernommen werden.

Der Bebauungsplan 2206,

der die Flächen der Deutschen Bahn AG (heute Aurelis) enthält (Gewerbezeile parallel zur Bahn/ Verkehrsflächen Bahnunterführung (Trogbauwerk), Eigentümer Aurelis) wurde mit Datum 22.12.2004 rechtskräftig.

Die Flächen der Festwiese, die für die Beseitigung des höhengleichen Bahnübergangs an der Rockwinkeler Heerstraße benötigt werden, sind in diesem Plan bereits als Verkehrsflächen festgesetzt.

Planfeststellungsbeschluss

für die Beseitigung der drei höhengleichen Bahnübergänge in Oberneuland

1. Rockwinkeler Heerstraße
2. Mühlenfeldstraße
3. Auf der Heide

wurden die Planfeststellungsbeschlüsse im Dezember 2007 rechtskräftig. Das Einspruchsverfahren verschiedener privater Anleger ist ausgeklagt. Das Urteil hat Rechtsbestand. Für die bauliche Umsetzung der drei geplanten Tunnels gilt von diesem Datum an gerechnet eine Frist von zehn Jahren. Das Trogbauwerk Rockwinkeler Heerstraße/Landstraße wird zuerst durchgeführt. Im Doppelhaushalt 2012/2013 sind für die Umsetzung die entsprechenden Haushaltsmittel reserviert.

Frau Weth stellt die Verkehrsführung des 1. Tunnels (Anschluss an die Franz-Schütte-Allee) dar.

Der neue Bebauungsplan 2370

übernimmt alle v.g. Änderungen und ersetzt damit die Bebauungspläne 2238 und 2206. Der Planfeststellungsbeschluss für den Bebauungsplanentwurf 2370 wurde mit Datum 06.09.2007 gefasst. Das Planungsziel für die Sportplatzfläche war Wohnungsbau.

Frau Weth stellt nun die neuen Planungsziele für den Bebauungsplan 2370 vor:

Nachdem der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa ein Lärmschutzgutachten beauftragt hat, ist als Ergebnis festgestellt worden, dass eine Wohnbebauung nur mit einer 4,0 m hohen Lärmschutzwand durch-

föhrbar ist. Die Herstellungskosten f0r eine solche Lärmschutzwand w0rden weit 0ber 1 Mio € liegen. Au0erdem muss au0er dem Lärm auch das nahe der Bahn vorhandene Ersch0tterungsrisiko mit ber0cksichtigt werden.

Aus diesen Gr0nden ist das Ressort von dem bisherigen Planungsziel „Wohnen“ wieder abgekommen und schl0gt nunmehr als Planungsziel vor, dass auf den Sportplatzfl0chen gemischte bzw. gewerbliche Nutzungen gebaut werden k0nnen. Die neuen Geb0ude sollen bereits eine l0rmaschirmende Wirkung erzeugen.

Sinnvoll w0re als Erg0nzung zum vorhandenen Dienstleistungs- und Handelsangebot in der M0hlenfeldstra0e ein Einzelhandelsangebot im Lebensmittelbereich.

F0r Bremen wurde ein neues Nahversorgungskonzept erstellt. Ergebnis ist, dass Kaufkraft aus Oberneuland weggezogen wird. In der M0hlenfeldstra0e gibt es keine gen0genden Angebote und zu wenig Parkpl0tze. Ein gro0er Vollsortimenter = Ankermieter auf den Sportplatzfl0chen w0rde dem umgebenden Einzelhandel eine Chance zur Verbesserung des Angebotes geben und den Standort st0rken. Damit ergeben sich auch bessere Chancen f0r den Erhalt und zuk0nftige Nutzungen des alten Bahnhofsgeb0udes.

Die st0dtischen Fl0chen werden 0ber Immobilien Bremen an einen privaten Investor ver0u0ert. Dieser muss eine 3,0 m hohen L0rmschutzwand (ca. 400.000€) bauen, um nachts einen L0rmschutz von ≤ 60 dB(A) zu gew0hrleisten. Au0erdem muss er 100% der Kosten f0r eine neu zu bauende Erschlie0ungsstra0e 0bernehmen.

Von der Festwiese verbleibt wegen der Erstellung des Tunnelbaus, des Pumpwerks und dem Anschluss der Erschlie0ungsstra0e in das Gebiet nur noch ca. 2/3 der heutigen Fl0che erhalten.

Neu ist im Bebauungsplanentwurf 2370 vorgesehen:

- o die Festlegung der bebaubaren Fl0chen als Mischgebiet, mit der Zul0ssigkeit von gro0fl0chigem Einzelhandel. Der Supermarkt ist s0dlich der neuen Planstra0e mit Ausrichtung zur Sportplatzfl0che vorgesehen.
- o Die n0rdlich der neuen Erschlie0ungsstra0e dargestellte Bebauung kann sowohl erg0nzender Wohnungsbau (Reihenh0user mit Ausrichtung N-O, mit Garten nach N/W) wie aber auch andere Dienstleistungsbebauung sein.
- o die Einbeziehung der M0hlenfeldstra0e mit den neuen Verkehrsfl0chen (f0r einen geplanten Ausbau der Stra0e) aus dem alten Bebauungsplan 2238,
- o die neue Erschlie0ungsstra0e, die die Sportplatzfl0che in einzelne Bauzonen teilt
- o eine Zufahrtstra0e von der Rockwinkeler Heerstra0e auf das heutige Sportplatzgel0nde, um die Verkehrsbelasten von der Zufahrt M0hlenfeldstra0e m0glichst gering zu halten.

- Der heutige schmale Zufahrtsstreifen zum alten Bahnhof Oberneuland hinter dem Tunnelbauwerk muss von der Stadt angekauft werden.
- Die Lage und Größe der Festwiese wird durch den Plan nicht verändert.
-

Der Vortrag durch Frau Weth endet gegen 20.00 Uhr.
Danach bittet Herr Kahl um Wortmeldungen aus dem Publikum.

Herr Bornhöfft

Anfrage nach einer verkehrlichen Lösung für die Mühlenfeldstraße.

Herr Flassig weist auf die bestehende Planung des Ausbaus auf 6,50m Breite mit seitlichen Stellflächen, wie vom ASV geplant, hin.

Herr Entholt

hält statt Reihenhäusern eine Einzelhausbebauung für sinnvoller. Ein neuer Verbrauchermarkt wäre Konkurrenz zu den bestehenden Betrieben und wird als falscher Ansatz betrachtet.

Frau Weth weist auf die Lärmemissionen durch die Bahnstrecke hin, die eine Wohnbebauung mit freistehenden Häusern unwahrscheinlich erscheinen lassen. Deshalb ist die Ausweisung als Mischgebiet erfolgt. In Nachbarschaft zu einem Supermarkt sind eher Reihenhäuser denkbar. Als Supermarkt wären z.B. ALDI oder LIDL oder andere VOLLSORTIMENTER mit ca. 80% Lebensmittelangebot denkbar. Die Nachfrage von Investoren gestaltet sich positiv. Auch nach dem Nahversorgungskonzept Bremen sind hier weitere Einzelhandelsnutzungen im Nahversorgungszentrum Oberneulands zulässig.

Frau Bornhöfft

Anfrage nach einem Gutachten bezgl. der Situation des Einzelhandels i.d. Mühlenfeldstraße. Diverse Einzelhandelsgeschäfte mussten den Standort aufgeben.

Frau Weth teilt mit, dass Gutachten besagen, dass ein. neuer großer sg Ankermieter einen umsatzbelebenden Einfluss für den vorhandenen Einzelhandel darstellt.

Frau Rogge

Anfrage nach der zeitlichen Abfolge der verschiedenen Baumaßnahmen (Tunnel und Bebauung Sportplatz), da die Bauzeit dem Einzelhandel Umsatzeinbussen bringen wird. Käufer werden anderswo einkaufen gehen. Frau Weth teilt mit, dass davon auszugehen ist, dass zunächst der Sportplatz mit der neuen Erschließungsstraße von der Rockwinkeler Heerstraße her bebaut wird. Im Anschluss daran werden die Bahnunterführungen be-