

Bremen, 05. August 2013

Telefon: 361-4820 (Herr Petry)
361-2640 (Frau Brünjes)
361-4136

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

Vorlage Nr. 18/280 (S)
Tagesordnungspunkt

Deputationsvorlage

Bebauungsplan 2439

**- Änderung des Bebauungsplanes 2300 gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) -
für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe
zwischen Leher Heerstraße, Lilienthaler Heerstraße und Bundesautobahn A 27
(Bearbeitungsstand: 08.07.2013)**

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

I. Sachdarstellung

A) Problem

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2300 (rechtsverbindlich seit dem 19.12.2008), der das Gelände des ehemaligen Ausbildungszentrums der Post neben der Horner Mühle umfasst. Die in den 60er Jahren errichteten Gebäude wurden im Jahr 2012 wegen zu hoher Schadstoffbelastung abgerissen.

Der Bebauungsplan 2300 sieht die Entwicklung einer Mischnutzung aus Handel, Dienstleistungen und Wohnen vor. Die darin festgesetzten Sortiments- und Größenbeschränkungen der Einzelhandelsnutzungen sind aus heutiger Sicht im Bereich der Entwicklungsfläche des Stadtteilzentrums Horn-Lehe nicht mehr marktgerecht. Aus diesem Grund sollen mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans 2300 auf der Grundlage eines Einzelhandelsgutachtens die Festsetzungen für die Einzelhandelsnutzungen verändert werden. Angesichts der begrenzten Leistungsfähigkeit der geplanten Straßenanbindung und des Straßenzuges Leher Heerstraße/Lilienthaler Heerstraße müssen neue Regelungen zu den Sortimenten und Verkaufsflächen getroffen werden. Gleichzeitig soll für einen Teilbereich des Plangebiets der bisherige Ausschluss von Wohnen entfallen.

Dies setzt die Änderung des Bebauungsplanes 2300 voraus.

B) Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 Baugesetzbuch im vereinfachten Verfahren.

C) Änderungen des Planentwurfs und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Im Planentwurf wurden die textlichen Festsetzungen nach der öffentlichen Auslegung geändert:

Die textliche Festsetzung Nr. 3 wurde um eine Ausnahmeregelung für die Überschreitung der Verkaufsflächen ergänzt.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 4 und Nr. 5 erhalten den Zusatz „Wohnungen sind nicht zulässig“.

Die textliche Festsetzung Nr. 7 wird erweitert durch Erläuterungen zu Ausnahmekriterien hinsichtlich des Verkehrskonzeptes.

Die Begründung wurde entsprechend angepasst.

Der Begründung wurden unter Punkt 1.3 (Sonstige Regelungen zur Art der baulichen Nutzung) Erklärungen zur textlichen Festsetzung Nr. 9 hinzugefügt.

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

Anlässlich der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs sind zwei private Stellungnahmen vorgetragen worden.

D) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadtgemeinde Bremen entstehen durch die Planänderung keine Kosten.

2. Gender-Prüfung

Durch die Planänderung sind keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen auf Frauen und Männer zu erwarten. Das Quartier soll für Frauen und Männer ein gleichermaßen attraktiver Lebensraum sein. Das neue Stadtviertel soll sich zu einem lebenswerten Wohn- und Arbeitsort entwickeln. Diese Zielvorgaben finden Eingang in das Nutzungs-, Gestaltungs- und Erschließungskonzept für das Plangebiet.

E) Abstimmungen

Der Beirat hat dem Planentwurf in seiner Sitzung am 16.05.2013 zugestimmt.

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

II. **Beschlussvorschläge**

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

1. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs 2439 für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe zwischen Leher Heerstraße, Lilienthaler Heerstraße und Bundesautobahn A 27 (Bearbeitungsstand: 08.07.2013) abgesehen wird.“
2. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie beschließt den Bericht zum Entwurf des Bebauungsplanes 2439 für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe zwischen Leher Heerstraße, Lilienthaler Heerstraße und Bundesautobahn A 27 (Bearbeitungsstand: 08.07.2013).“

Anlagen

- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie
- Begründung zum Bebauungsplan 2439 (Bearbeitungsstand: 08.07.2013)
- Entwurf des Bebauungsplanes 2439 (Bearbeitungsstand: 08.07.2013)

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

Bebauungsplan 2439

Änderung des Bebauungsplanes 2300 gemäß § 13 BauGB -

für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe

zwischen Leher Heerstraße, Lilienthaler Heerstraße und Bundesautobahn A27

(Bearbeitungsstand: 08.07.2013)

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie legt den Bebauungsplan 2439 (Bearbeitungsstand: 08.07.2013) und die entsprechende Begründung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 11. April 2013 beschlossen, den Bebauungsplan 2439 aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 15. April 2013 öffentlich bekannt gemacht worden.

2. Absehen von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Von einer Einwohnerversammlung als frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgesehen worden, da die Unterrichtung der Bürger und Vorstellung der Planung bereits zuvor auf anderer planerischer Grundlage, und zwar anlässlich des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 2300, erfolgt waren und die Inhalte der Planung im Grundsatz auch bei dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf 2439 beibehalten werden. Auf eine gesonderte Einwohnerversammlung ist daher verzichtet worden..

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 2439 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Horn-Lehe gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind für den Bebauungsplanentwurf gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 11. April 2013 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf 2439 mit Begründung öffentlich

auszulegen. Der Planentwurf mit Begründung hat vom 24. April 2013 bis 24. Mai 2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegt. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Horn-Lehe Kenntnis zu nehmen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

5. Ergebnis der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung

5.1 Behördenbeteiligung

Nach Klärung bestimmter Fragen haben die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf 2439 erhoben.

5.2 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind von privaten Einwendenden zwei Stellungnahmen eingegangen. Die hierzu abgegebene Stellungnahme der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie ist in der Anlage zum Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie aufgeführt.

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

6.1. Planänderung (Überarbeitung)

Nach der öffentlichen Auslegung ist der Planentwurf wie folgt geändert worden:

Die textliche Festsetzung Nr. 3 wurde um eine Ausnahmeregelung für die Überschreitung der Verkaufsflächen wie folgt ergänzt: „Eine Überschreitung der Verkaufsfläche von 200 qm je Einzelhandelsbetrieb um bis zu 40 % ist ausnahmsweise zulässig, sofern hiervon keine schädlichen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur und zentrale Versorgungsbereiche ausgehen.“

Die textlichen Festsetzungen Nr. 4 und Nr. 5 erhalten den Zusatz „Wohnungen sind nicht zulässig“. Bei der textlichen Festsetzung Nr. 5 wird zudem die zulässige Größe der Verkaufsfläche präzisiert.

Die textliche Festsetzung Nr. 7 wird erweitert durch folgende Erläuterungen zu Ausnahmekriterien hinsichtlich des Verkehrskonzeptes: „Die Kriterien für die Ausnahme sind bis zu einer Gesamtfläche von 2.000 qm im Plangebiet durch das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Verkehrskonzept erfüllt. Für darüber hinausgehende Ausnahmen ist die Vereinbarung mit der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur nachzuweisen.“

Die Begründung wurde entsprechend angepasst.

Die vorgenannten Planänderungen sind in dem Bebauungsplanentwurf 2439 (Bearbeitungsstand: 08.07.2013) enthalten.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, der vorgenannten Planänderung (Bearbeitungsstand: 08.07.2013) zuzustimmen.

6.2. Änderungen/Ergänzungen der Begründung

Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Begründung redaktionell angepasst.

Der Begründung wurden unter Punkt 1.3 (Sonstige Regelungen zur Art der baulichen Nutzung) zur textlichen Festsetzung Nr. 9 folgende Erläuterungen hinzugefügt:
„Die Grundstücksfläche vor den Gebäuden ist für das Straßenbild prägend. Der überwiegende Teil der Vorflächen wird für Zufahrten und Zuwegungen benötigt. In den Vorzonen vor den Gebäuden sind daher gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 Nebenanlagen, Garagen und Kraftfahrzeugstellplätze nur zulässig, wenn sie besonders festgesetzt sind.

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes und des Verkehrs auf der Autobahn durch Werbeanlagen ist zu vermeiden. Werbeanlagen von Firmen, die keinen Standort im Plangebiet haben, schwächen den eigentlichen Sinn und Zweck von Werbeanlagen für die dort ansässigen Firmen. Werbeanlagen sind im MK und Mischgebiet daher nur an der Stätte der Leistung zulässig (§ 87 BremLBO).

Die Änderungen sind in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf 2439 (Bearbeitungsstand: 08.07.2013) enthalten.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, der geänderten Begründung zum Bebauungsplanentwurf 2439 (Bearbeitungsstand: 08.07.2013) zuzustimmen.

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

Nach der öffentlichen Auslegung ist der Bebauungsplanentwurf geringfügig geändert worden.

Da aufgrund der erfolgten Planänderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Die Planänderung wurde mit der davon berührten Behörde abgestimmt bzw. erfolgte aufgrund deren Einwendungen. Die Belange Dritter sind von der Planänderung nicht berührt.

B) Stellungnahme des Beirates

Der Beirat Horn-Lehe hat am 16. Mai 2013 mitgeteilt, dass gegen den Bebauungsplan keine Einwände erhoben werden.

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

C) Beschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2439 für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe zwischen Leher Heerstraße, Lilienthaler Heerstraße und Bundesautobahn A27 (Bearbeitungsstand: 08.07.2013) zu beschließen.

Vorsitzender

Sprecher

Begründung

zum Bebauungsplan 2439

- Änderung des Bebauungsplanes 2300 gemäß § 13 Baugesetzbuch -
für ein Gebiet in Bremen – Horn-Lehe zwischen Leher Heerstraße, Lilienthaler Heer-
straße und Bundesautobahn A 27
(Bearbeitungsstand: 08.07.2013)

A) Plangebiet

Das ca. 2,5 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Horn-Lehe, Ortsteil Lehe.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

1. Entwicklung und Zustand

Im Plangebiet wurde in den 60er Jahren ein Ausbildungszentrum der Post errichtet, bestehend aus Unterrichtsgebäuden, Veranstaltungsraum („Postaula“), Werkstätten, ein Wohnheim für die Auszubildenden und Sportanlagen.

Nach Aufgabe der Ausbildungseinrichtung und der kommerziellen Folgenutzungen wurden die Gebäude wegen der hohen Schadstoffbelastung geräumt und im Jahr 2012 abgerissen.

An der Leher Heerstraße befindet sich eine Gasregleranlage.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan 2300, rechtsverbindlich seit dem 19.12.2008, setzt für den Planbereich Mischgebiet und Kerngebiet, teilweise offene Bauweise sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 – 0,8 fest. Der Bebauungsplan enthält außerdem differenzierte Festsetzungen zur Begrenzung von Verkaufsflächen und –sortimenten.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt die Flächen im Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ dar.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Die im Plangebiet vorgesehene und im Bebauungsplan 2300 festgesetzte Entwicklung einer Mischnutzung aus Handel, Dienstleistungen und Wohnen soll nun realisiert werden. Die im Bebauungsplan 2300 festgesetzten Sortiments- und Größenbeschränkungen sind aus heutiger Sicht im Bereich der Entwicklungsfläche des Stadtteilzentrums Horn-Lehe nicht mehr marktgerecht. Aus diesem Grund sollen mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans auf der Grundlage eines Einzelhandelsgutachtens die Festsetzungen für die Einzelhandelsnutzung verändert werden. Außerdem soll für einen Teilbereich des Plangebiets der bisherige Ausschluss von Wohnen entfallen.

Die Grundzüge der Planung haben sich nicht geändert, zur Umsetzung sind jedoch Änderungen des Bebauungsplans 2300 erforderlich.

C) Planinhalt

1. Änderungen in der Art der baulichen Nutzung

1.1 Regelungen zum Einzelhandel

Wegen der begrenzten Leistungsfähigkeit der geplanten Straßenanbindung und des Straßenzuges Leher Heerstraße ist es weiterhin erforderlich, Regelungen zu den Sortimenten und Verkaufsflächen zu treffen. Gleichzeitig sollen negative städtebauliche Auswirkungen auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche vermieden werden.

¹Die im Bebauungsplan 2439 festgesetzten Verkaufsflächen und –sortimente sind dabei so gewählt worden, dass hierdurch Spielräume für eine marktgerechte Umsetzung geschaffen worden sind.

In Bezug auf die Verkehrserzeugung ist insbesondere das Angebot an Waren des täglichen Bedarfs (Lebensmitteldiscounter, Drogeriewaren, Getränke) kritisch zu bewerten. Aus diesen Gründen werden in den Baugebieten Einschränkungen der Handelsnutzungen festgesetzt.

Im Plangebiet sind gemäß den Gutachten zu Einzelhandel¹ und Verkehr² insgesamt 4.100 m² Verkaufsflächen verträglich, davon 1.600 m² für kleinteiligen Handel, 1.500 m² für einen Lebensmittelmarkt, 500 m² Drogeriemarkt und 500 m² Getränkemarkt. Die einzelnen Verkaufsflächen verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Baugebiete:

- In dem mit MI 3 gekennzeichneten Teil des Mischgebiets sind in der Erdgeschosszone kleinteilige Handelsflächen (Betriebstyp Läden), nicht größer als 200 m² Verkaufsfläche vorgesehen.

Gemäß Verkehrskonzept ist im Mischgebiet MI 3 eine Gesamtverkaufsfläche von bis zu 1.200 m² möglich. Die Gesamtgröße des mit MI 3 gekennzeichneten Teils des Mischgebiets beträgt 3.501 m², somit ergibt sich bei einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² eine Verkaufsfläche von 0,35 m² je Quadratmeter Grundstücksfläche. Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Verkaufsfläche von 200 m² je Einzelhandelsbetrieb um bis zu 40 % zulässig, um den Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten zu erhalten. Voraussetzung für die ausnahmsweise Zulässigkeit ist, dass von dem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur und zentrale Versorgungsbereiche ausgehen.

Dies ist in der textlichen Festsetzung Nr. 3 wie folgt geregelt:

- In dem mit MI 3 gekennzeichneten Teil des Mischgebiets sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, sofern
 - ihre Verkaufsfläche 0,35 m² je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO und
 - eine Verkaufsfläche von jeweils 200 m² nicht überschreitet.

Eine Überschreitung der Verkaufsfläche von 200 m² je Einzelhandelsbetrieb um bis zu 40 % ist ausnahmsweise zulässig, sofern hiervon keine schädlichen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur und zentrale Versorgungsbereiche ausgehen.

¹ Einzelhandelsansiedlungen auf dem ehem. Telekom-Gelände innerhalb des Stadtteilzentrums Horn-Lehe – Junker und Kruse, Dortmund, Januar 2012

- In dem mit MK 1 gekennzeichneten Teil des Kerngebiets konzentrieren sich die nahversorgungsrelevanten Sortimente des täglichen Bedarfs und damit auch die höchste Verkehrserzeugung im Plangebiet. Für Waren des täglichen Bedarfs sind folgende Verkaufsflächenobergrenzen vorgesehen:
Nahrungs- und Genussmittel: max. 1.500 m²
Getränkemarkt: max. 500 m²
Gesundheits- und Körperpflegeartikel: max. 500 m²
(Gutachten Junker und Kruse S.15).

In dem mit MK 1 gekennzeichneten Teil des Kerngebiets ist demnach auch eine großflächige Handelsfläche bis zu 1.500 m² Verkaufsfläche zulässig.

Gemäß Verkehrskonzept ist in dem mit MK 1 gekennzeichneten Teil des Kerngebiets eine Gesamtverkaufsfläche von bis zu 2.500 m² möglich. Die Gesamtgröße des mit MK 1 gekennzeichneten Teils des Kerngebiets beträgt 11.121 m², somit ergibt sich bei einer maximalen Verkaufsfläche von 2.500 m² eine Verkaufsfläche von 0,225 m² je Quadratmeter Grundstücksfläche.

Wohnungen sind in diesem Teil des Kerngebiets weiterhin aufgrund der vorhandenen Lärmbelastung nicht zulässig.

Die textliche Festsetzung Nr. 4 regelt dies wie folgt:

- In dem mit MK 1 gekennzeichneten Teil des Kerngebiets sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, sofern
 - ihre Verkaufsfläche 0,225 m² je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO und
 - eine Verkaufsfläche von jeweils 1500 m² nicht überschreitet.Wohnungen sind nicht zulässig.
- In dem mit MK 2 gekennzeichneten Teil des Kerngebiets sind entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan 2300 kleinere Handelsflächen bis zu 400 m² Verkaufsfläche zulässig. Gemäß Verkehrskonzept ist in dem mit MK 2 gekennzeichneten Teil des Kerngebiets eine Gesamtverkaufsfläche von bis zu 400 m² möglich. Die Gesamtgröße des mit MK 2 gekennzeichneten Teils des Kerngebiets beträgt 4.706 m², somit ergibt sich bei einer maximalen Verkaufsfläche von 400 m² eine Verkaufsfläche von 0,085 m² je Quadratmeter Grundstücksfläche.
Wohnungen sind in diesem Teil des Kerngebiets aufgrund der vorhandenen Lärmbelastung weiterhin nicht zulässig.

Die textliche Festsetzung Nr. 5 regelt dies wie folgt:

- In dem mit MK 2 gekennzeichneten Teil des Kerngebiets sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, sofern
 - ihre Verkaufsfläche 0,08 m² je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO nicht überschreitet.Wohnungen sind nicht zulässig.
- In dem mit MI 2 gekennzeichneten Teil des Mischgebiets sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen (textl. Festsetzung Nr. 2).
Um den westlichen Bereich des Bebauungsplans 2300 vom KFZ-Verkehr zu entlasten, konzentrieren sich die Einzelhandelsnutzungen in den Baufeldern nördlich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, die zugehörigen Stellplätze werden über die private Verkehrsfläche erschlossen.

1.2 Regelungen zu Vergnügungsstätten

Im Plangebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 6). Der Betrieb von Vergnügungsstätten kann zu Konflikten mit den übrigen wünschenswerten Nutzungen führen und ist geeignet, das Verkehrsaufkommen zu erhöhen. Gerade Vergnügungsstätten wie z.B. Nachtbars, Wettbüros und Spielhallen könnten eine Niveauabsenkung der Wohn- und Arbeitsbedingungen im Plangebiet erzeugen. Die mit dem Betrieb von Vergnügungsstätten erfahrungsgemäß einhergehenden Störfaktoren könnten zur Abwertung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums führen und damit negative Ausstrahlungseffekte auf die Umgebung auslösen.

1.3 Sonstige Regelungen zur Art der baulichen Nutzung

Wegen der begrenzten Leistungsfähigkeit der geplanten Straßenanbindung und des Straßenzuges Leher Heerstraße sind im Verkehrsgutachten rechnerische Höchstgrenzen für die vorgesehenen Nutzungen nachgewiesen. Neben den Handelsflächen gehören insbesondere Praxen zu den verkehrintensiven Nutzungen. Eine vollständige Ausnutzung der möglichen Geschossfläche (GFZ) mit Arztpraxen würde zu einer Überschreitung der im Gutachten berechneten Höchstgrenzen führen, während eine Ausnutzung der GFZ mit Büroflächen diese einhält. Es ist daher erforderlich, Anlagen für gesundheitliche Zwecke im Plangebiet entsprechend der Leistungsfähigkeit der Verkehrsinfrastruktur zu beschränken. Für Arztpraxen mit einer Nutzfläche von insgesamt bis zu 2.000 m² gilt das Kriterium für den Ausnahmetatbestand und damit die Voraussetzungen für die Zulässigkeit gemäß dem vorliegenden Verkehrsgutachten als erfüllt.

Dies ist in der textlichen Festsetzung Nr. 7 wie folgt geregelt:

Im Plangebiet sind Anlagen für gesundheitliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig, wenn sichergestellt ist, dass durch das Vorhaben keine Überlastung der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur im Streckenverlauf der gesamten Leher Heerstraße und im Kreuzungsbereich Leher Heerstraße / Lilienthaler Heerstraße entsteht.

Die Kriterien für die Ausnahme sind bis zu einer Gesamtfläche von 2.000 m² im Plangebiet durch das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Verkehrskonzept erfüllt. Für darüber hinausgehende Ausnahmen ist die Vereinbarkeit mit der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur nachzuweisen.

Die Grundstücksfläche vor den Gebäuden ist für das Straßenbild prägend. Der überwiegende Teil der Vorflächen wird für Zufahrten und Zuwegungen benötigt. In den Vorzonen vor den Gebäuden sind daher gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 Nebenanlagen, Garagen und Kraftfahrzeugstellplätze nur zulässig, wenn sie besonders festgesetzt sind.

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes und des Verkehrs auf der Autobahn durch Werbeanlagen ist zu vermeiden. Werbeanlagen von Firmen, die keinen Standort im Plangebiet haben, schwächen den eigentlichen Sinn und Zweck von Werbeanlagen für die dort ansässigen Firmen. Werbeanlagen sind im MK und Mischgebiet daher nur an der Stätte der Leistung zulässig (§ 87 BremLBO).

1.4 Regelungen zum Wohnen

Mischgebiet MI 2 und MI 3

Im Bebauungsplan 2300 wurde für den mit MI 3 gekennzeichneten Teil des Mischgebiets eine Wohnnutzung ausgeschlossen. Dieser Ausschluss von Wohnen soll entfallen.

Es besteht eine hohe Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum im Stadtteil. Die für das Plangebiet kritische zusätzliche Verkehrserzeugung (PKW) ist bei einer Wohnnutzung am geringsten.²

Es ist daher planerisch sinnvoll, auch in diesen Teilbereichen des Plangebietes das Wohnen zu ermöglichen. In einem schalltechnischen Gutachten wurden die zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse erforderlichen Lärmpegelbereiche / Schallschutzklassen ermittelt.³

In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind Wohnungen aufgrund der vorhandenen Lärmbelastung weiterhin ausgeschlossen.

Nähere Erläuterungen zu den Lärmschutzmaßnahmen sind unter dem Gliederungspunkt D) Umweltbelange enthalten

2. Maß der baulichen Nutzung

Nördlich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche soll auf der Vorfläche des nördlich angrenzenden Gebäudes ein urbaner Platz entstehen. Die Vorfläche dient zur fußläufigen Erschließung der publikumsintensiven Nutzungen und bietet Flächen für Außengastronomie. Zur Fassung und Betonung des entstehenden Platzraums ist eine besondere bauliche Akzentuierung erforderlich. Es wird darum im südlichen Bereich des Kerngebietes MK 1 eine Mindesthöhe von 9 m über Straßenoberkante festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe von 12 m im gesamten mit MK 1 gekennzeichneten Teil des Kerngebietes soll auf 14 m erhöht werden. Die zusätzliche Gebäudehöhe bietet für das Erdgeschoss, also die Einzelhandelsflächen, mehr Spielraum in der Raumhöhe. In den umliegenden Baufeldern ist auch heute schon eine maximale Gebäudehöhe von 14 m festgesetzt.

Die für eine Teilfläche des mit MI 3 gekennzeichneten Teils des Mischgebiets festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 7 m soll auf 8 m erhöht werden. Auch bei diesem Baufeld soll eine erhöhte Erdgeschosszone planungsrechtlich ermöglicht werden.

Der Bebauungsplan 2300 setzt für das Kerngebiet eine Geschossflächenzahl von 1,2 fest. Diese Ausnutzung würde im mit MK 1 gekennzeichneten Teil des Kerngebietes die im Verkehrsgutachten ermittelten Höchstgrenzen für die vorgesehenen Nutzungen übersteigen. Die Geschossflächenzahl wird daher auf 0,9 reduziert, allerdings bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Garagengesossen, Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (textliche Festsetzung Nr. 8).

Sonstige im Bebauungsplan 2300 festgesetzte Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht geändert.

² Mühlenviertel Bremen - Verkehrstechnische Untersuchung, M+O Bremen, Dezember 2012

³ Ergänzende schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 2300 – Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen/Hannover, November 2012

3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

Die südliche Baugrenze des mit MK 1 gekennzeichneten Teils des Kerngebiets wird um 10 Meter Richtung Norden verschoben. Sie verläuft weiterhin parallel zur ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche. Auf dieser nicht überbaubaren Grundstücksfläche soll ein Quartiersplatz entstehen. Im östlichen Bereich dieses Stadtraumes ist eine Überbauung mit einer Arkade mit einer lichten Höhe von mindestens 4 m möglich.

Die südliche Baugrenze des mit MI 3 gekennzeichneten Teils des Mischgebiets wird parallel zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche verlaufen. Die dort ausgewiesene Fläche für Stellplätze entfällt.

Sonstige im Bebauungsplan 2300 festgesetzte Regelungen zur Bauweise, Baulinien und Baugrenzen werden nicht geändert.

4. Verkehr

Die im Bebauungsplan 2300 als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesene, geplante Erschließungsstraße zwischen dem mit MK 1 gekennzeichneten Teil des Kerngebiets und dem mit MI 3 gekennzeichneten Teil des Mischgebiets wird für die öffentliche Erschließung der Baufelder nicht mehr benötigt. Sie wird daher als private Verkehrsfläche festgesetzt.

5. Flächen für Versorgungsanlagen

Die heute an der Lilienthaler Heerstraße vorhandene Trafo- und Gasreglerstation wird verlegt. Der Bebauungsplan 2300 weist den neuen Standort in günstiger Lage zu den vorhandenen Leitungen aus. Die Gasregleranlage soll in einem größeren Abstand von der Straßenflucht errichtet werden, um hinter die Baufluchten der Nachbargebäude zurückzuspringen. Dazu ist es erforderlich, die Fläche für Versorgungsanlagen nach Norden um 6 m zu verlängern.

6. Hinweise

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplans unberührt.

Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen.

D) Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden in der Begründung zum Bebauungsplan 2300 ausführlich geprüft und dargestellt.

Die Voraussetzungen für eine Planung gemäß § 13 BauGB sind erfüllt, da

- die Grundzüge der Planung durch den Bebauungsplanentwurf 2439 nicht berührt werden,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,

- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. § 4 c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

Gleichwohl wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planänderung ergeben, mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern wie folgt betrachtet und bewertet:

Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm

Das Plangebiet ist dem Lärm ausgesetzt. Insbesondere von der Autobahn A 27 sowie von der Leher und Lilienthaler Heerstraße gehen Lärmimmissionen aus. Die Belastung durch Straßenlärm wurde für den westlichen Bereich des Bebauungsplans 2300 bereits im Frühjahr 2008 schalltechnisch untersucht (Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen/ Hannover, März 2008).

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens 2439 wurde das Plangebiet im November 2012 erneut durch das Büro Bonk-Maire-Hoppmann in Bezug auf die Verkehrslärmbelastung begutachtet. Diese ergänzende schalltechnische Untersuchung hat Folgendes ergeben:

An der Autobahn, die nahe dem Planbereich in Dammlage verläuft, steht eine 5 m hohe Lärmschutzwand (aktiver Lärmschutz).

Trotz dieser Vorkehrungen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für

Mischgebiete (MI)	tags	60 dB(A)
	nachts	50 bzw. 45 dB(A) ⁴

in Teilflächen des Plangebiets überschritten. Für Wohnungen im Mischgebiet sind darum weitere bauliche und sonstige technische Vorkehrungen erforderlich (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Die textliche Festsetzung Nr. 10 regelt die Verpflichtung des Bauherrn zum passiven Schallschutz für Aufenthaltsräume und zur Abschirmung der Freibereiche von Wohnungen.

Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden durch die Angabe der Lärmpegelbereiche und die entsprechend zu berücksichtigenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) bestimmt (textliche Festsetzung Nr. 10.1).

Für Schlafräume und Kinderzimmer gelten höhere Anforderungen an Fenster und Außenbauteile. Dazu werden eigene Lärmpegelbereiche festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 10.1).

Um zu erreichen, dass nachts in Schlafräumen und Kinderzimmern ein Mittelungspegel von 30 dB(A) auch bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten

⁴ Der niedrigere Nachtwert soll für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten; der höhere Nachtwert ist entsprechend für den Einfluss von Verkehrslärm zu berücksichtigen.

wird, sind geeignete Vorkehrungen zu treffen (Gebäudestellung, Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien; textliche Festsetzung Nr. 10.2).

In Teilbereichen der Mischgebiete (MI 2, MI 3) ist der erforderliche Innenschallpegel [nachts bei Belüftung / gekipptes Fenster bis 30 dB(A)] nicht immer zu erreichen. Hier ist durch den Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen sicher zu stellen, dass der genannte Innenschallpegel eingehalten wird (textliche Festsetzung Nr. 10.2). Für hausnahe Freibereiche (Terrassen, Loggien) ist ein Mittelungspegel von tagsüber 55 dB(A) einzuhalten. Dies kann durch entsprechende bauliche Ausbildung (z. B. Gebäudestellung, Grundrissgestaltung, Wintergärten) erreicht werden (textliche Festsetzung Nr. 10.3).

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

E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadtgemeinde Bremen entstehen durch die Planänderung keine Kosten.

2. Genderprüfung

Durch die Planänderung sind keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen auf Frauen und Männer zu erwarten. Das Quartier soll für Frauen und Männer ein gleichermaßen attraktiver Lebensraum sein. Das neue Stadtviertel soll sich zu einem lebenswerten Wohn- und Arbeitsort entwickeln. Diese Zielvorgaben finden Eingang in das Nutzungs-, Gestaltungs- und Erschließungskonzept für das Plangebiet.

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

Im Auftrag
gez. Viering

.....
Senatsrat

Bremen, 22. August 2013