

Bremen, 18. Oktober 2013

Telefon: 361-4820 (Herr Petry)
361-2640 (Frau Brünjes)
361-10859

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

Vorlage Nr. 18/299
Tagesordnungspunkt

Deputationsvorlage

Bebauungsplan 2443
für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland
beiderseits der Ludwig-Soennecken-Straße, Johann-Neudörffer-Straße,
Ludwig-Sütterlin-Straße und Kaspar-Faber-Straße, nordöstlich Achterdiek
(Bearbeitungsstand: 01.10.2013)

Planaufstellungsbeschluss
Öffentliche Auslegung

I. Sachdarstellung

A) Problem

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 10 ha liegt im Stadtteil Oberneuland und ist Teil des Büroparks Oberneuland, einem Ende der 90er Jahre erschlossenen Büro- und Dienstleistungsstandort (Gewerbegebiet) am nordöstlichen Stadtrand Bremens direkt an der A 27. Die nach geltendem Planungsrecht rein gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten entsprechen nicht mehr modernen städtebaulichen und unternehmensorientierten Bedürfnissen mit der Folge, dass die stadteigenen Flächen nicht zu vermarkten sind. Um die Attraktivität und Vitalität des Standortes zu verbessern, ist es erforderlich, eine vielfältige Nutzungsmischung (Mischformen aus Arbeiten und Wohnen) zu ermöglichen.

Die geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen reichen nicht aus, die genannten Ziele zu erreichen.

B) Lösung

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

Die vorgesehene Wohnnutzung weicht von dem Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001, der hier Gewerbefläche darstellt, ab. Durch diese Abweichung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets jedoch nicht beeinträchtigt.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 soll daher gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Zum Planinhalt

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

Zum Verfahren nach dem BauGB

1. Planaufstellungsbeschluss

Auf den entsprechenden Beschlussvorschlag zum Planaufstellungsbeschluss unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum Bebauungsplanentwurf 2443 ist am 23.04.2013 vom Ortsamt im Rahmen einer öffentlichen Beiratssitzung eine frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung durchgeführt worden.

Das Protokoll der Beiratssitzung ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Auf den Inhalt wird verwiesen. Änderungen in den Planungszielen haben sich dadurch nicht ergeben.

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

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sollen für den Bebauungsplanentwurf 2443 gleichzeitig durchgeführt werden.

C) Finanzielle Auswirkungen/Gender

1. Finanzielle Auswirkungen

Die Grundstücke im Bebauungsplangebiet sind nahezu komplett erschlossen. Lediglich im Bereich der Ludwig-Soennecken-Straße und Johann-Neudörffer-Straße ist noch die Fertigstellung der Nebenanlagen erforderlich. Die entstehenden Kosten werden aus Mitteln des Sondervermögens „Gewerbeflächen“ finanziert.

Zusätzlich ist der Ausbau des Achterdieks für den Beidrichtungsverkehr erforderlich, um das Gebiet mit dem vorhandenen Ortsteil zu verknüpfen und eine Busanbindung zu ermöglichen. Eine erste grobe Kostenschätzung geht von Kosten in Höhe von ca. 900.000 € brutto aus.

Dem stehen Einnahmeerwartungen, die durch den Verkauf von ca. 4,5 ha Mischgebietsgrundstücken erzielt werden, gegenüber.

2. Gender

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.

D) Abstimmungen

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

II. Beschlussvorschläge

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

„Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen-Oberneuland beiderseits der Ludwig-Sonnecken-Straße, Johann-Neudörffer-Straße, Ludwig-Sütterlin-Straße und Kaspar-Faber-Straße, nordöstlich Achterdiek (Bearbeitungsstand: 01.10.2013) ein Bebauungsplan gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 2443). Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele verfolgen.“

„Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes 2443 für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland beiderseits der Ludwig-Sonnecken-Straße, Johann-Neudörffer-Straße, Ludwig-Sütterlin-Straße und Kaspar-Faber-Straße, nordöstlich Achterdiek (Bearbeitungsstand: 01.10.2013) einschließlich Begründung zu.“

„Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2443 für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland beiderseits der Ludwig-Sonnecken-Straße, Johann-Neudörffer-Straße, Ludwig-Sütterlin-Straße und Kaspar-Faber-Straße, nordöstlich Achterdiek (Bearbeitungsstand: 01.10.2013) einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.“

Anlagen

- Entwurf des Bebauungsplanes 2443 (Bearbeitungsstand: 01.10.2013)
- Begründung zum Bebauungsplan 2443 (Bearbeitungsstand: 01.10.2013)
- Protokoll der öffentlichen Beiratssitzung über die frühzeitige Bürgerbeteiligung

Begründung

**zum Bebauungsplan 2443
für ein Gebiet in Bremen – Oberneuland
beiderseits der Ludwig-Soennecken-Straße, Johann-Neudörffer-Straße,
Ludwig-Sütterlin-Straße und Kaspar-Faber-Straße, nordöstlich Achterdiek
(Bearbeitungsstand: 01.10.2013)**

A. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Oberneuland und hat eine Größe von ca. 10 ha. Das Plangebiet ist Teil des insgesamt 15 ha großen Büroparks Oberneuland, ein Ende der 90er Jahre neu erschlossenes Gewerbegebiet am nordöstlichen Stadtrand von Bremen direkt an der Autobahn A 27.

Im Nordwesten liegt das neue Wohngebiet „Seerosenpark“ an der Lisa-Keßler-Straße, nordöstlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden begrenzt die Franz-Schütte-Allee den Büropark Oberneuland.

B. Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Der Büropark ist Ende der 90er Jahre entwickelt worden. Die Erschließung ist weitgehend hergestellt, bis auf Teilbereiche, in denen noch die Herstellung der Nebenanlagen erfolgen muss. Der Großteil der Flächen ist unbebaut. Im Plangebiet befinden sich vier von sieben bebauten Grundstücken. Die restlichen Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2443 (ca. 5,2 ha Nettobauland) liegen brach; sie befinden sich überwiegend im Eigentum der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Bremen.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan 2149 vom 14.4.1999 setzt für die Bauflächen Gewerbegebiet mit einer abweichenden Bauweise und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 fest.

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für den Planbereich gewerbliche Bauflächen dar.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Der Büropark Oberneuland war konzipiert als hochwertiges Dienstleistungszentrum und wurde für eine Baustruktur aus freistehenden Bürovillen erschlossen. Die Vermarktung der Flächen gestaltet sich seit Beginn der Projektierung auch aufgrund der überwiegend monostrukturellen Nutzungsausrichtung als ausgesprochen schwierig. Um eine sinnvolle Nutzung der bereits erschlossenen Flächen zu erreichen, ist eine Neuausrichtung des Standortes beabsichtigt.

Nutzungsmischung

Von besonderer Bedeutung für die Attraktivität und Vitalität des Standorts ist die Realisierung einer urbanen und vielfältigen Nutzungsmischung. Die Nutzungstrennung von Wohnen und Arbeiten an diesem Standort entspricht nicht mehr den städtebaulichen Konzepten von heute. Unternehmen und Unternehmensstandorte werden zunehmend über ein attraktives Arbeitsumfeld definiert. Aus diesem Grund ist eine Wohnnutzung ein zentraler und wichtiger

Baustein für die Neuausrichtung des Standortes Büropark Oberneuland.

Der Stadtteil Oberneuland liegt weiterhin im Fokus der Nachfrage nach Wohnraum und bietet gute Voraussetzungen zur Etablierung von vielfältigen Wohnungsbautypologien für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, auch für Projekte, die mit Hilfe der vom Bremer Senat 2012 beschlossenen Wohnungsbauförderung umgesetzt werden.

Mischformen aus Arbeiten und Wohnen, z.B. kundenfrequentierte Dienstleistungen / Büronutzungen in Kombination mit Wohnnutzungen in den Obergeschossen sollen ermöglicht werden und die Verzahnung mit den weiterhin rein gewerblich genutzten Teilen des Büro-parks herstellen. Aufgrund der Nähe zur Autobahn ist eine Zonierung entsprechend der Lärmbelastung erforderlich. Im Norden des Plangebiets wird die Wohnnutzung überwiegen, im Nahbereich der Autobahnauffahrt ist ausschließlich eine gewerbliche Nutzung zulässig. Die vorhandene Erschließung wird unverändert genutzt und in Teilbereichen durch private Erschließungen ergänzt.

Baustruktur

In einem neuen städtebaulichen Konzept¹ wurden verschiedene Bautypologien für eine kompaktere räumliche Struktur entwickelt. Entlang der Straßen soll eine mehrgeschossige Bebauung und in hinteren Grundstücksteilen auch gereihte Stadthäuser die vorhandene Struktur aus Bürovillen ergänzen.

Zur Realisierung der Planung ist die Änderung des Planungsrechts durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich. Der Plan wird nach § 13 a BauGB aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von etwa 10 ha, wovon rund 5,2 ha als Mischgebiet festgesetzt werden sollen. Die festgesetzte zulässige Grundfläche von 0,6 ergibt somit eine zulässige Grundfläche von ca. 31.000 m². Nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB wird bei einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² eine Vorprüfung des Einzelfalls verlangt. Diese Prüfung hat auf der Grundlage der Anlage 2 zum BauGB zu erfolgen. Mögliche Auswirkungen durch den Bebauungsplan 2443 sind im Umweltbericht (siehe Punkt D.) aufgeführt. Da durch den Bebauungsplan 2443 der rechtskräftige Bebauungsplan 2149 insbesondere nur hinsichtlich seiner Art der Nutzung (Gewerbegebiet in gegliedertes Mischgebiet) geändert wird, werden keine Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt, die bisher noch nicht zu bebauen waren. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind keine in der Anlage 2 zum BauGB beschriebenen Merkmale betroffen. Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, da mögliche Eingriffe bereits auf Grundlage des Bebauungsplans 2149 zulässig waren, darüber hinausgehende Eingriffe erfolgen nicht.

Die Ausweisung von Mischgebiet (MI) weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Gewerbeflächen) ab. Durch diese Abweichung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 soll daher gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

¹ Städtebauliche Studie für den Büro- und Wohnpark Oberneuland, Kellner Schleich Wunderling, Hannover – März 2013

C. Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

a) Mischgebiet

Die Bauflächen im Plangebiet werden als Mischgebiet festgesetzt. Es soll eine verträgliche Mischung aus Wohnen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, entwickelt werden. Die Nähe zur Autobahn lässt in Teilbereichen keine Wohnnutzung zu. Es ist daher vorgesehen, die Bauflächen im Plangebiet im Rahmen der Mischgebietsfestsetzung zu gliedern.

Während im mit MI 1 gekennzeichneten Teil des Mischgebiets eine Mischung von Wohnen und Gewerbe planungsrechtlich zulässig wird, wird das Wohnen im mit MI 2 1 gekennzeichneten Teil des Mischgebiets (textliche Festsetzung Nr. 14) ausgeschlossen. In Teilbereichen des mit MI 1 gekennzeichneten Teil des Mischgebiets ist davon auszugehen, dass überwiegend bzw. nur Wohnungsbau realisiert wird (z. B. Bereich Johann-Neudörffer-Straße). Bezogen auf das gesamte gegliederte Mischgebiet (MI 1 und MI 2) ist aber auch bei einer reinen Wohnnutzung in Teilbereichen des MI 1 eine gemischte Nutzung im Sinne der Baunutzungsverordnung vorhanden.

Die Nutzungsmischung bildet die Voraussetzung für die vitale Entwicklung des Quartiers. Wohnen und Arbeiten können so miteinander verknüpft werden.

Das Plangebiet stellt dabei das Bindeglied zwischen der rein gewerblichen Nutzung im Süden (Bebauungsplan 2149) und der reinen Wohnnutzung im Norden („Seerosenpark“) dar.

Für den ehemaligen Büropark eröffnen sich durch die Möglichkeit, hier im Rahmen einer Mischgebietsfestsetzung auch Wohnnutzungen zuzulassen, neue Chancen: Nur durch eine Nutzungsmischung aus Gewerbe, Büro- und Dienstleistungen, kulturellen und gastronomischen Angeboten, kleinflächigen Einzelhandelsläden und Wohnnutzungen wird ein vitales Stadtquartier entstehen. Ein Geflecht unterschiedlicher, sich ergänzender Nutzungen trägt zum beabsichtigten urbanen Charakter des Plangebiets bei.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im Mischgebiet nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 2). Gartenbaubetriebe stehen aufgrund ihrer flächenintensiven Betriebsformen der beabsichtigten verdichteten Baustruktur entgegen. Tankstellen ziehen weitere Verkehre und damit Immissionen an, die zu Konflikten mit Wohnnutzungen im Mischgebiet führen könnten. Trotz des Ausschlusses dieser Nutzungen kann der Charakter des Baugebiets mit einer quantitativ und qualitativ gleichrangigen und gleichwertigen Durchmischung von Wohnnutzungen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, gewahrt werden.

b) Regelungen zu Vergnügungsstätten

Im Plangebiet sind Vergnügungsstätten nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 2). Der Betrieb von Vergnügungsstätten kann zu Konflikten mit den übrigen wünschenswerten Nutzungen führen. Gerade Vergnügungsstätten wie z.B. Nachtbars, Striptease-Lokale, Spielhallen und Wettbüros würden eine Niveauabsenkung der Wohn- und Arbeitsbedingungen im Plangebiet erzeugen. Die mit dem Betrieb von Vergnügungsstätten erfahrungsgemäß einhergehenden Störfaktoren führen zur Abwertung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums und lösen negative Ausstrahlungseffekte auf die Umgebung aus.

c) Differenzierte Regelung zum Einzelhandel

Die Bauflächen im Mischgebiet sollen für Wohn- und Büronutzungen vorgehalten werden, Einzelhandelsbetriebe sind daher nicht allgemein zulässig (textliche Festsetzung Nr. 4). Allerdings sind ausnahmsweise Einzelhandelsläden bis zu 200 m² Verkaufsfläche zulässig, folglich sind Läden über 200 m² Verkaufsfläche nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 4). Mit dieser Festsetzung wird das Ziel verfolgt, zentrale Versorgungsbereiche insbesondere im Stadtteil, in angrenzenden Stadtteilen sowie in der Innenstadt zu schützen und zu entwickeln.

Ohne die textliche Festsetzung Nr. 4 wären Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 1.200 m² Geschossfläche zulässig. Dies könnten z.B. Lebensmittel-, aber auch Drogerie- und Textileinzelhandelsbetriebe sein. Derartige Geschäfte im Plangebiet könnten negative Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Oberneuland (Mühlenfeldstraße) haben, das nach dem Zentrenkonzept durch einen weiteren Ausbau gestärkt werden soll. Außerdem geht es um den Schutz des Stadtteilzentrums Vahr (Berliner Freiheit) in ca. 2 km Entfernung. .

Die Einzelhandels-Festsetzung im Plangebiet orientiert sich am „Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen“², das die Stadtbürgerschaft im November 2009 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen hat. Als Leitbild wird die polyzentrale Struktur Bremens vorgegeben. So ist die Entwicklung des Einzelhandels auf die Bremer Innenstadt, die Stadtteilzentren, die Nahversorgungszentren und außerhalb der Zentren auf die Sonderstandorte zu konzentrieren. Mit der Regelung der kleinteiligen Betriebstypen im Plangebiet wird dieses Zentrenkonzept unterstützt.

Die Begrenzung der Ausnahme auf 200 m² Verkaufsfläche bestimmt Betriebstypen, die sich über die begrenzte Verkaufsfläche definieren. Somit sind nur bestimmte Arten von Einzelhandelsbetrieben zulässig. Hierbei handelt es sich entweder um Läden, die der Nahversorgung der unmittelbaren Umgebung dienen, so genannte „Nachbarschaftsläden“, oder um kleinflächige Fachläden mit sonstigen Warensortimenten. Diese Einzelhandelsläden können somit neben dem nahversorgungsrelevanten Spektrum weitgefächerte Sortimente unterschiedlicher Waren anbieten. So können im Plangebiet auch Läden mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten zugelassen werden. Kennzeichnend ist der kleinflächige Einzelhandelsbesatz mit einer breiten Mischung unterschiedlicher Sortimente. Im Einzelhandel stellt die 200 m² Verkaufsflächenschwelle eine Trennlinie zwischen den Betriebstypen „Einzelhandels-Laden“ und „Einzelhandels-Fachmarkt“ dar. Aufgrund dieser Betriebstypenfestsetzung kann eine die zentralen Bereiche belebende, kleinteilige Einzelhandelsstruktur entwickelt werden. Die hier zulässigen Betriebstypen orientieren sich an Fachläden mit Warensortimenten wie z.B. Bekleidung, Geschenkartikel, Schmuck, Nahrungs- und Genussmittel usw.

Diese differenzierte Regelung zur Nutzungsart im Mischgebiet rechtfertigt sich aufgrund der besonderen Lage und bietet die Voraussetzung zur Entwicklung eines Stadtviertels mit einer vitalen Erdgeschosszone. Die geplante bauliche Dichte des Mischgebiets bildet den Rahmen, um für Läden genügend einzelhandelsrelevante Kaufkraft zu aktivieren sowie den im Gebiet und in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen wohn- und arbeitsortnah Waren in Läden bis zu 200 m² Verkaufsfläche anzubieten, die z.B. dem kurzfristigen täglichen Bedarf dienen (z.B. Lebensmittel und Getränke). Dabei liegt die Verkaufsfläche mit bis zu 200 m² deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit.

d) Regelungen zum Immissionsschutz

² Kommunales Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen, Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa sowie der Senator für Wirtschaft und Häfen (Hrsg.), Bremen, Oktober 2009

Aus Gründen des Immissionsschutzes wird das Mischgebiet hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gegliedert. So ist in den mit MI 2 bezeichneten Teilen des Mischgebiets aufgrund der Lärmimmissionen eine Wohnnutzung nicht zulässig.

Davon ausgenommen sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ansonsten ist bei Einhaltung geeigneter baulicher Schallschutzmaßnahmen im Mischgebiet (MI 1) eine Wohnnutzung zulässig.

Vor dem Hintergrund der oben dargestellten städtebaulichen Zielsetzungen ist die Zulassung von Wohnnutzungen im Rahmen von Mischgebietsausweisungen auch angesichts der prognostizierten Lärmimmissionen in Teilen des Mischgebiets (MI 1) vertretbar. Den Belangen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet, des Umweltschutzes und der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie der Entwicklung des Ortsteils wird damit ebenso Rechnung getragen wie auch der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in den vorhandenen Betrieben.

Einzelheiten zur Bewältigung der Lärm-Immissionskonflikte sind unter Punkt D) Umweltbericht dargestellt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhenfestlegung der Gebäude bestimmt.

Im Sinne einer nachhaltigen und effektiven Ausnutzung der Grundstücke wird eine hohe bauliche Dichte angestrebt. Entsprechend den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.

Gebäudehöhen und Geschossigkeit

Für die im Plangebiet ausgewiesenen Baugrundstücke wird eine durchschnittliche Bebauung mit 3-4 geschossigen Gebäuden angestrebt. Im Bebauungsplan werden hierzu Obergrenzen für Gebäudehöhen festgesetzt.

Die Regelung der Gebäudehöhen geht bei der baulichen Umsetzung von folgenden Geschosshöhen aus: Erdgeschoss 4 m, Obergeschosse 3,5 m und Attika 1 m.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen bezieht sich auf Normal Null (NN). Die durchschnittliche Geländehöhe befindet sich bei ca. 3,20 m über NN. Bei der Ermittlung der realen Gebäudehöhen sind also jeweils 3,20 m abzuziehen.

Eine Unter- bzw. Überschreitung der festgesetzten Mindest- bzw. Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen durch Gebäude und Gebäudeteile kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn dies im Hinblick auf die stadträumliche Wirkung untergeordnet ist (textliche Festsetzung Nr. 5). Damit wird im Einzelfall genügend Spielraum für bedarfsgerechte Lösungen eröffnet. Insbesondere beim Bau von Tiefgaragen kann es wegen der hohen Grundwasserstände erforderlich sein, diese teilweise über der Geländeoberfläche zu errichten.

3. Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

Im Plangebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der

offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind. Darüber hinaus kann hier eine Grenzbebauung gestattet werden, ohne dass von dem Nachbargrundstück her angebaut werden muss. Mit dieser Regelung soll genügend Spielraum für eine hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücke eröffnet werden (textliche Festsetzung Nr. 6).

Die möglichen überbaubaren Flächen und maximale Anbaugrenzen an die Fleete werden mit Baugrenzen definiert, mit Ausnahme des im Zentrum des Plangebiets liegenden Kreisverkehrs. Hier soll der Kern des Gebietes durch einheitliche Gebäudefluchten räumlich definiert werden. Dies soll durch die Festsetzung von Baulinien erreicht werden. In Teilen des Plangebiets östlich der Ludwig-Soennecken-Straße und Johann-Neudörffer-Straße soll die Tiefe möglicher Grundstücke durch zwei Bauzonen besser genutzt werden. Im städtebaulichen Entwurf wurde dazu eine Typologie aus Einzel- oder Doppelhäusern im Bereich an der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und im rückwärtigen Bereich zum Fleet mit Reihenhäusern entwickelt. Die Erschließung der Reihenhäuser erfolgt über eine private Erschließungsstraße zwischen den im Bebauungsplan dargestellten zwei Baufeldern.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 7 ist ein Zurücktreten von Gebäuden und Gebäudeteilen von der Baulinie als Ausnahme zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht unter anderem bei Tiefgarageneinfahrten die Freihaltung der notwendigen Sichtdreiecke im Erdgeschoss, bietet aber auch für individuelle Lösungen den notwendigen gestalterischen Spielraum.

4. Verkehr

Erschließungssystem

Die Erschließung des Büroparks erfolgt bisher über die zentral gelegene Louis-Leitz-Straße und daran angeschlossene Stichstraßen. Die Louis-Leitz-Straße ist über die Franz-Schütte-Allee an das Stadtstraßennetz und an die südlich gelegene Autobahn 27, Anschlussstelle Bremen-Vahr, angebunden.

Die Anbindung an die angrenzenden Quartiere (Horn-Lehe, Nedderland und das neue Wohngebiet Seerosenpark) erfolgt mit dem heute noch bestehenden Einrichtungsverkehr nur aus der Richtung Achterdiek kommend (Anschluss an die Ludwig-Soennecken-Straße). Die Gegenrichtung ist gesperrt.

Die Verbindung zwischen dem Achterdiek und der Ludwig-Soennecken-Straße soll zukünftig in beide Richtungen für den Verkehr freigegeben werden.

Für die Öffnung des Achterdieks ist ein Ausbau bis zur Ehmckstraße erforderlich. Die Fahrbahn ist aktuell für Begegnungsverkehr zu schmal, Nebenanlagen sind nicht vorhanden³.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist auch eine mögliche Anbindung des Achterdieks an die Kasper-Faber-Straße geprüft worden. Aufgrund der deutlich höheren Ausbaukosten, Ausgleichserfordernissen und der zusätzlichen Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen ist die Ausbauvariante nicht weiterverfolgt worden.

Der Büropark hat keinen unmittelbaren Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr. Eine Anbindung mit einer Buslinie ist derzeit nicht absehbar, bleibt aber ein mittelfristiges Planungsziel. Das Ausmaß der Straßen im Plangebiet lässt einen öffentlichen Busverkehr zu. Eine Wendemöglichkeit ist im zentralen Kreisverkehr vorhanden. Die Straße Achterdiek ist bei einem Ausbau entsprechend zu dimensionieren.

Die nächstgelegenen Anschlüsse an den ÖPNV bestehen über die Buslinie 20 von der

³ Verkehrskonzept Schorf/Achterdiek – SHP Ingenieure, Hannover 2011

Haltestelle Im Achterkamp (Stadtländer Straße), ca. 500 m, sowie zur Endhaltestelle der Linien 24 und 29 in der Paul-Singer-Straße (Neue-Vahr-Nord) über eine Fußgängerbrücke über die A 27, ca. 850 m. Die nächste Straßenbahnhaltestelle ist ca. 1,2 km entfernt (Linie 1 - Dietrich-Bonhoeffer-Straße).

Öffentliche und private Stellplätze

Besondere Aufmerksamkeit gilt auch dem ruhenden Verkehr.

Im Mischgebiet soll der Großteil der privaten Stellplätze in Tiefgaragen oder im Erdgeschoss von Gebäuden integrierten Garagen untergebracht werden. Im Plangebiet wird daher größtenteils auf die detaillierte Ausweisung von Flächen für Stellplätze verzichtet.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Kraftfahrzeug-Stellplätze nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 8). Diese Regelung soll gewährleisten, dass insbesondere die Vorzonen an öffentlichen Straßen nicht mit Kraftfahrzeugen beparkt werden und der Straßenraum seine gestalterische Qualität erhält. Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind straßenbegleitend öffentliche Stellplätze vorhanden.

5. Gestalterische Festsetzungen

Für die Ausgestaltung der Neubauten bedarf es einiger klarer Regeln zu den Vorzonen und den Einfriedungen der Grundstücke sowie zum Umgang mit Werbeanlagen, um ein einheitliches Stadtbild herzustellen.

Der Bebauungsplan setzt im Einzelnen Folgendes fest:

- a) Werbung: Die individuelle Außenwerbung der Betriebe beeinflusst auch immer das Erscheinungsbild des gesamten Gebiets. Daher sind bestimmte Mindestregeln für Werbeanlagen notwendig. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur als untergeordnetes Element ausgeführt werden. Oberhalb der Gebäudetraufen sind Werbeanlagen unzulässig. Freistehende Werbeanlagen müssen sich der Bebauung deutlich unterordnen und dürfen nur ausnahmsweise auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Der restriktive Umgang mit Werbeanlagen begründet sich durch die besonderen städtebaulichen und architektonischen Anforderungen, die an das Plangebiet gestellt werden. Werbeanlagen von Firmen, die keinen Standort im Plangebiet haben, schwächen den eigentlichen Sinn und Zweck von Werbeanlagen für die dort ansässigen Firmen.
- b) Einfriedigung: Dem Ziel, einen attraktiven, gestalterisch anspruchsvollen Straßenraum zu entwickeln, dient auch die textliche Festsetzung Nr. 10.
Im Mischgebiet sind Einfriedungen der Baugrundstücke nur in Form von Mauern, Hecken oder Stabgitterzäunen zulässig. Damit soll einem diffusen Raumbild entgegengewirkt werden, das ansonsten durch eine Vielzahl von unterschiedlichen Einfriedungsmaterialien entsteht. Einfriedungen sind nur auf der Baugrenze bzw. -linie zulässig, um die Entstehung eines Straßenbildes zu vermeiden, das durch räumliche Abriegelungen und Ausgrenzungen die gestalterische Qualität des öffentlichen Raums mindert.
- c) Vorzonen: Die vorgesehene kompakte Siedlungsstruktur lässt nur eine kleine Grundstücksfläche vor den Gebäuden zu. Der überwiegende Teil

der Vorgärten wird für Zufahrten und Zuwegungen benötigt. Die Vorzonen vor den Gebäuden sind Straßenbild prägend, gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8 sind Nebenanlagen, Garagen und Kraftfahrzeugstellplätze nicht zulässig.

6. Öffentliche Grünflächen

Der Büropark ist umgeben von großzügigen Freiräumen und zwischen den einzelnen Baufeldern verlaufender Fleete. Die teilweise historischen Fleete stellen die Entsorgung des Niederschlagswassers und einen Schutz vor Starkregenereignissen sicher. Die Uferbereiche und Unterhaltungswege bieten zudem eine hohe Aufenthaltsqualität.

7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz vor Immissionen werden im Plangebiet passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt (textliche Festsetzungen Nr. 15.1-15.4).

Weitere Erläuterungen zu den Immissionsschutzmaßnahmen sind unter D) Umweltbericht dargestellt.

D. Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 2149 wurden die Umweltbereiche mit den entsprechenden Wirkungsfeldern auf voraussichtliche Beeinträchtigungen im Hinblick auf die damalige Planung untersucht. Die dort getroffenen Aussagen und festgestellten Ergebnisse gelten auch weiterhin für das vorliegende Plangebiet. Zusätzliche Auswirkungen sind durch die Festsetzung von Mischgebieten mit Wohnnutzung in einem von Verkehrslärm belasteten Gebiet zu erwarten. Durch die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen wird jedoch sichergestellt, dass ein gesundheitsverträgliches Wohnen möglich ist. Der Bebauungsplan hat daher gemäß § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 keine erheblichen Umweltauswirkungen. Gleichwohl werden die umweltrelevanten Belange im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB im Folgenden unter Punkt D) 1. dargelegt.

Für die Umweltprüfung 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 Baugesetzbuch (BauGB) darstellen:

- Schalltechnisches Gutachten, [BonkMaireHoppmann, Garbsen, September 2013](#)

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Inhalt und Ziele des Bebauungsplans sind in den Teilen A bis C der Begründung dargestellt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Umweltbereiche mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans berührt sind.

2. Ziele des Umweltschutzes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölke-

rung insgesamt zu berücksichtigen. Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz.

- a) Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a, b, f und § 1a Abs. 3 und 4 BauGB)
Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts

Derzeitiger Umweltzustand

Die Flächen des Plangebiets sind größtenteils unbebaut. Sie sind durch halbruderaler Gras- und Staudenfluren, einzelne Sträucher und Schotterböden geprägt. Oberflächengewässer im Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufen von Nordosten in Richtung Südwesten.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Eingriffsregelung

Gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies ist hier der Fall, da die Flächen auf der Grundlage des Bebauungsplans 2149 (Gewerbegebiet) vollständig überbaubar sind. Eine bauleitplanerische Nutzungsänderung, welche eine zusätzliche Versiegelung und zusätzliche, andere oder weitergehende Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, erfolgt nicht.

Besondere Funktionen der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sind von der Planung nicht betroffen.

Umweltbezogene Festsetzungen:

- Die Fleete und ihre Uferbereiche sind als Öffentliche Grünflächen festgesetzt und dadurch dauerhaft gesichert. Sie bieten Pflanzen und Tieren zusätzliche Lebensräume.
- In dem Bereich zum Anpflanzen von Bäumen entlang der Louis-Leitz-Straße sind im Zuge der Erschließung einheimische Laubbäume in einem Abstand von 7,50m und mit einer Mindesthöhe von 2,50m gepflanzt worden. Diese Bäume sind dauerhaft zu erhalten (textliche Festsetzung Nr. 13.1).
- Auf den Grundstücken ist insgesamt mindestens je angefangene 500 qm neu versiegelter Fläche ein mindestens 250 cm hoher Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Versickerungsfähige Beläge und begrünte Dächer werden bei der Ermittlung der neu versiegelten Fläche nicht mitgerechnet (textliche Festsetzung Nr. 13.2).
- Die Erschließungsstraßen sind als Alleen auszubilden (textliche Festsetzung Nr. 13.3).

Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt. Auch die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 38 ff Bundesnaturschutzgesetz werden dem Planvollzug nicht entgegenstehen.

Auswirkungen auf Erholung, Stadt- und Landschaftsbild

Die Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Das Stadtbild ist heute durch bereits in den letzten Jahren entstandene Neubauten, Brach- und Grünflächen geprägt. Hier soll sich ein räumlich verdichtetes Stadtquartier entwickeln, das trotz einer hohen Bebauungsdichte über ausgleichende Erholungsflächen und Freiräume verfügt. In Teilbereichen entstehen private Hausgärten.

Die Planung sichert bzw. ermöglicht umfangreiche Baumaßnahmen, welche die Qualität des Stadtbilds verbessern. Nachteilige Umweltauswirkungen auf Erholung, Stadt- und Landschaftsbild werden durch das Vorhaben daher nicht ausgelöst.

b) Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme (§ 1 a Abs. 2 BauGB)

Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Es findet kein zusätzlicher Flächenverbrauch statt, da es sich bei der Planung um Nutzungen auf brachliegenden Flächen handelt. Durch die Nutzungsänderung von Gewerbegebiet zu einer Mischnutzung entstehen Freiräume und zusammenhängende Hausgärten.

Damit kommt es in Teilbereichen zu einer dauerhaften Entsiegelung.

c) Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c, e und g BauGB)

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

Bei der Beurteilung der schalltechnischen Situation sind für die städtebauliche Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Entscheidungshilfe.

Bei Mischgebieten soll von folgenden Orientierungswerten in der Bauleitpla-

nung ausgegangen werden:

	tagsüber (6-22 Uhr)	nachts* (22-6 Uhr)
Mischgebiete	60 dB(A)	50/45 dB(A)

*der zweite Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm

Im Rahmen der Bauleitplanung können auch die Immissionsgrenzwerte der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) betrachtet werden. Diese Immissionsgrenzwerte gelten jedoch nur beim Bau bzw. bei wesentlicher Änderung von Straßen für angrenzende Baugebiete:

	tagsüber	nachts
Mischgebiete	64 dB(A)	54 dB(A)

Diese technischen Regelwerke geben Außenpegel an, bei denen Innenwerte von 30 dB(A) eingehalten werden können, um einen ruhigen Schlaf sicherzustellen. In Schlaf- und Kinderzimmern darf in der Nacht ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten werden. Mit diesem Schutzziel werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt.

Beurteilung der Lärmimmissionen durch Verkehr

Die Lärmbelastung wurde für das Straßennetz innerhalb und außerhalb des Plangebiets sowie für das Schienennetz der Deutschen Bahn AG berechnet.

Das Plangebiet ist durch eine 4,50m hohe Lärmschutzwand (aktiver Schallschutz) entlang der Autobahn und der Autobahnanschlussstelle geschützt. Durch den Durchgangsverkehr entlang der Ludwig-Soennecken-Straße und Louis-Leitz-Straße kommt es in den hier direkt angrenzenden Baufeldern zu den höchsten Überschreitungen. Der Straßenverkehr ist daher mit Beurteilungspegeln von am Tage etwa 66 dB(A) am südlichen Rand des Gebietes und entlang der oben beschriebenen Straßen eine Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV für Mischgebiete um etwa 2 dB(A).

Nachts wurden bis zu 60 dB(A) ermittelt, damit stellt sich die nächtliche Situation hier ebenfalls schwierig dar. In den nördlichen Bereichen ist die Situation mit Beurteilungspegeln von zumeist weniger als 52 dB(A) relativ unkritisch.

In der folgenden Tabelle sind die prognostizierten Über- und Unterschreitungen gegenüber den Orientierungswerten der DIN 18005 von 60 dB (A) für Mischgebiete am Tag und von 50 dB(A) in der Nacht dargestellt:

Mischgebiet DIN 18005	Höchster Prognosewert tags	Abweichung tags 60 dB(A)	Höchster Prognose- wert nachts	Abweichung nachts 50 dB(A)
MI 1	66 dB(A)	6 dB(A)	56 dB(A)	6 dB(A)
MI 2	67dB(A)	7 dB(A)	57 dB(A)	7 dB(A)

In der folgenden Tabelle sind die prognostizierten Über- und Unterschreitungen gegenüber den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverord-

nung - 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) am Tag und von 54 dB(A) in der Nacht dargestellt:

Mischgebiet 16.BImSchV	Höchster Prognosewert tags	Abwei- chung tags 64 dB(A)	Höchster Prognosewert nachts	Abweichung nachts 54 dB(A)
MI 1	66 dB(A)	2 dB(A)	56 dB(A)	
MI 2	67 dB(A)	3 dB(A)	57 dB(A)	

Schlussfolgerungen

Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die Flächen im Plangebiet unterschiedlich stark Immissionsbelastungen ausgesetzt sind. Um bei der Realisierung der Planung Konflikte zu vermeiden, erfolgt eine Gliederung des Mischgebiets.

In dem mit MI 2 gekennzeichneten Teil des Mischgebiets liegen die Überschreitungen nicht wesentlich über den Werten im sonstigen Mischgebiet, jedoch bestehen keine geschützten Freibereiche in diesem Teil des Mischgebiets. Eine Gliederung des Baugebiets ist daher erforderlich. Folgende Festsetzungen regeln die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen:

In dem mit MI 2 gekennzeichneten Teilen des Mischgebiets ist infolge von Verkehrslärm am Tag mit Außenpegeln von bis zu 67 dB(A) zu rechnen. Wohnungen sind daher in diesem Teil des Mischgebiets nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (textliche Festsetzung Nr. 14).

Bei Gebäuden, die im Mischgebiet MI 1 errichtet werden, ist aus Gründen des Schallschutzes zu gewährleisten,

- dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen tagsüber der Mittelungspegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird (textliche Festsetzung Nr. 15.1),
- dass bei Außenpegeln ≥ 45 und ≤ 50 dB(A) durch bauliche Ausbildung (z. B. Gebäudestellung, Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien) in Schlaf- und Aufenthaltsräumen ein Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird (textliche Festsetzung Nr. 15.2),
- dass bei Außenpegeln > 50 dB(A) und ≤ 60 dB(A) nachts in Schlaf- und Kinderzimmern durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen) der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird (textliche Festsetzung Nr. 15.3),
- dass bei hausnahen Freibereichen (Terrassen, Loggien, Wintergärten) durch bauliche Ausbildung (Gebäudestellung, Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sichergestellt ist, dass ein Mittelungspegel von 55 dB(A) tags eingehalten wird (textliche Festsetzung Nr. 15.4).

Eine Beeinträchtigung des Schlafs wird durch den festgesetzten passiven Schallschutz ausgeschlossen. Vertretbare Wohnverhältnisse sind gewährleistet, auch wenn in den Teilen des Mischgebiets die Orientierungswerte der DIN 18005 einschließlich der dort zulässigen Spitzenpegel nachts nicht eingehalten werden können.

d) Auswirkungen durch Altlasten und anfallende Abfälle (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf den Boden, der sachgerechte Umgang mit Abfällen und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen.

Die maßgeblichen Ziele und Bewertungsgrundlagen sind:

- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV),
- Bremisches Gesetz zum Schutz des Bodens (BremBodSchG),
- die Prüf- und Maßnahmenschwelldwerte der LAWA (Länderarbeitsgemeinschaft Wasser), sowie
- die Zuordnungsklassen der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall).

Für das Plangebiet wurden historische Recherchen und technische Untersuchungen durchgeführt. Für eine Beeinträchtigung haben sich keine Hinweise ergeben.

Der Planbereich wurde 1998 im Hinblick auf Kampfmittel kontrolliert. Eventuell vorhandene Kampfmittel wurden beseitigt.

e) Auswirkungen auf Grundwasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB) und Auswirkungen durch anfallendes Abwasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf das Wasser sowie der sachgerechte Umgang mit Abwässern zu berücksichtigen. Die Belange des Schutzgutes Wasser sind insbesondere in folgenden Fachgesetzen verankert: Bundesweit setzt das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut Wasser fest. Für Bremen werden zusätzlich landesspezifische Ziele im Bremischen Wassergesetz (BrWG) i.d.F. vom 12.04.2011 formuliert.

Die 10 bis 15 m mächtigen kiesigen Wesersande bilden den oberen Grundwasserleiter. Grundwassersole sind die mehr als 10 m mächtigen bindigen Abschnitte der Lauenburger Schichten.

Das Grundwasser im Untersuchungsgebiet steht 0,5 bis 1,1 m unter Flur an. In Zeiten sehr hohen Grundwasserstandes beträgt der Grundwasserflurabstand weniger als 0,5 m. Das Grundwasser fließt mit sehr geringem Gefälle sehr langsam nach Westen in Richtung Auto-bahn. Die Grundwasserneubildungsrate ist mit weniger als 100 mm pro Jahr gering.

Negative Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel sind aufgrund der geringen Bedeutung des Gebiets für die Grundwasserneubildung nicht zu erwarten.

- f) Auswirkungen auf Oberflächengewässer und den Hochwasserschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a und g BauGB)

Die Belange des Schutzgutes Wasser sind in folgenden Fachgesetzen verankert. Bundesweit setzt das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut Wasser fest. Für Bremen werden zusätzlich landesspezifische Ziele im Bremischen Wassergesetz (BremWG) i.d.F. vom 12.04.2011 formuliert.

Das Plangebiet wird von Gräben durchzogen. Ständig wasserführend ist das Achterkampsfleet im Nordosten. In nordwestlicher Fließrichtung ist es der Hauptvorfluter in diesem Raum. Das Wasser wird zeitweilig zur Bewässerung des Rhododendronparks genutzt. Im Sommer wird zu diesem Zweck zusätzlich Wasser aus dem Achterdieksee in das Achterkampsfleet geleitet. Der Wasserstand im Achterkampsfleet schwankt zwischen 1,70 m (mittleres Hochwasser) und 1,20 m (mittleres Niedrigwasser). Der mittlere Wasserstand liegt bei 1,40 m.

Die vorhandenen Straßen im Plangebiet sind mit Schmutz- und Niederschlagswasserkanälen ausgestattet. Das anfallende Niederschlagswasser, auch das der Dachflächen von Gebäuden, wird gemäß textlicher Festsetzung Nr. 12 dem übergeordneten Gewässernetz zugeführt.

Negative Auswirkungen auf die vorhandenen Oberflächengewässer sind nicht zu erwarten.

- g) Auswirkungen auf das Klima

Klimaschützende Wirkungen können u. a. durch eine die Kohlendioxid-Emission senkende Stadtentwicklung erzielt werden sowie durch die Vorgabe von Regelungen zur Energieeinsparung bei der Errichtung von Gebäuden.

Die Flächen im Plangebiet lagen jahrelang brach. Mit der Umstrukturierung dieses Stadtquartiers wird einerseits die Flächeninanspruchnahme in den Außenbereichen der Stadt vermieden und andererseits die Innenentwicklung der Stadt gefördert.

Die geplante Nutzungsmischung dient der Kleinteiligkeit und Nutzungsvielfalt, die unter dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ ebenfalls eine nachhaltige und das Klima schonende Stadtentwicklung bewirken kann. Die geplante Baustruktur lässt eine dichte städtebauliche Struktur entstehen, die einen Beitrag zur Minderung des Emissions-Ausstoßes bewirken kann.

Reduzierter Energiebedarf von Gebäuden

Energieeinsparung kann durch eine Kombination der baulichen und technischen Vorkehrungen mit der Verwendung erneuerbarer Energien (z.B. thermischer Solarenergie) bewirkt werden. Im Bebauungsplan sind die rechtlichen Möglichkeiten begrenzt, weitergehende Regelungen zum Klimaschutz zu treffen. Die Stadt strebt daher an, geeignete Maßnahmen mit Investoren zu einem reduzierten Energiebedarf individuell zu vereinbaren.

- h) Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB)

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Hinweise über das Vorkommen archäologischer Funde im Plangebiet sind nicht bekannt.

- 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 Umweltschutzbelangen
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)

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

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung bestehen weiterhin die gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten für die bisher zulässigen Vorhaben.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung ermöglicht die Umnutzung einer Brachfläche als Bestandteil der Innenentwicklung. Städtebaulich gewünschte anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen nicht.

5. Maßnahmen zur Überwachung

Da auf Grundlage der für den Umweltbericht erstellten Gutachten nicht mit unvorhergesehenen, nachteiligen Auswirkungen zu rechnen ist, sind keine speziellen Maßnahmen zur Überwachung vorgesehen.

Es werden die generellen Maßnahmen zur Umweltüberwachung des Landes Bremen durchgeführt. Sollten im Rahmen dieser Überwachungsmaßnahmen oder auch im Zuge künftiger Genehmigungsverfahren nachteilige Umweltauswirkungen ermittelt oder in sonstiger Weise bekannt werden, so werden diese gemeldet und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen.

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet soll zu einem vitalen Stadtquartier entwickelt werden. Die

Rechtsgrundlage für eine derartige bauliche Nutzung soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans 2443 geschaffen werden.

Eine maßgebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft, Erholung sowie des Stadt- oder Landschaftsbilds erfolgt nicht. Relevante Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete bestehen nicht.

Durch den Verkehr bestehen Lärmbelastungen im Plangebiet. Es ist mit Überschreitungen der Orientierungswerte für Lärm zu rechnen. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans und des städtebaulichen Ziels zur Entwicklung von gemischten Quartieren ist insbesondere eine Wohnnutzung in Teilen des festgesetzten Mischgebiets gleichwohl möglich und städtebaulich gewünscht. Art und Umfang der zu erwartenden Immissionen aufgrund von Geräuschen werden auch im Hinblick auf eine Wohnnutzung als verträglich angesehen.

Beeinträchtigungen durch sonstige Luftschadstoffe, negative Auswirkungen auf das Grundwasser oder das Oberflächenwasser sind nicht zu erwarten. Die Belange von Kultur- und sonstigen Sachgütern werden von der Planung berücksichtigt.

7. Geowissenschaftliche Informationen

Das Plangebiet gehört zum Naturraum der Wesersandterrasse Osterholz-Oberneuland-Borgfeld. Südwestlich und im Bereich der Franz-Schütte-Allee schließt sich der Naturraum Blockland an. Die Wesersandterrasse wird von fluviatilen Ablagerungen aus Mittel- bis Grobsand, zum Teil auch Kies mit geringer Auelehm- oder Moorüberdeckung geprägt.

Auf den sandigen Ablagerungen mit Auelehm- oder Moorüberdeckung haben sich bei hochanstehendem Grundwasser Gleye, zum Teil auch anmoorige Podsol-Gleye gebildet. Unter einer 0,2 bis 0,3 m mächtigen Schicht aus humosem Mutterboden befinden sich eine gering mächtige Schicht aus Schluff-Tongemisch sowie stellenweise humose Lagen (Mächtigkeit 0,8 m) mit anschließendem Mittelsand mit wechselnden fein- und grobsandigen bzw. feinkiesigen Anteilen. Das Grundwasser steht 0,5 bis 1,1 m unter Flur an. Unter einer 0,5 bis 2,5 m mächtigen Schicht aus humosen bis feinschluffigen Sanden befinden sich 10 bis 15 m mächtige, zum Teil kiesige Wesersande.

E. Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Die Grundstücke im Bebauungsplangebiet sind nahezu komplett erschlossen. Lediglich im Bereich der Ludwig-Soennecken-Straße und Johann-Neudörffer-Straße ist noch die Fertigstellung der Nebenanlagen erforderlich. Die entstehenden Kosten werden aus Mitteln des Sondervermögens „Gewerbeflächen“ finanziert.

Zusätzlich ist der Ausbau des Achterdiek für den Beidrichtungsverkehr erforderlich, um das Gebiet mit dem vorhandenen Ortsteil zu verknüpfen und eine Busanbindung zu ermöglichen. Eine erste grobe Kostenschätzung geht von Kosten in Höhe von ca. 900.000 € brutto aus.

Dem stehen Einnahmeerwartungen, die durch den Verkauf von ca. 4,5 ha Mischgebiets-

grundflächen erzielt werden, gegenüber.

2. Genderprüfung

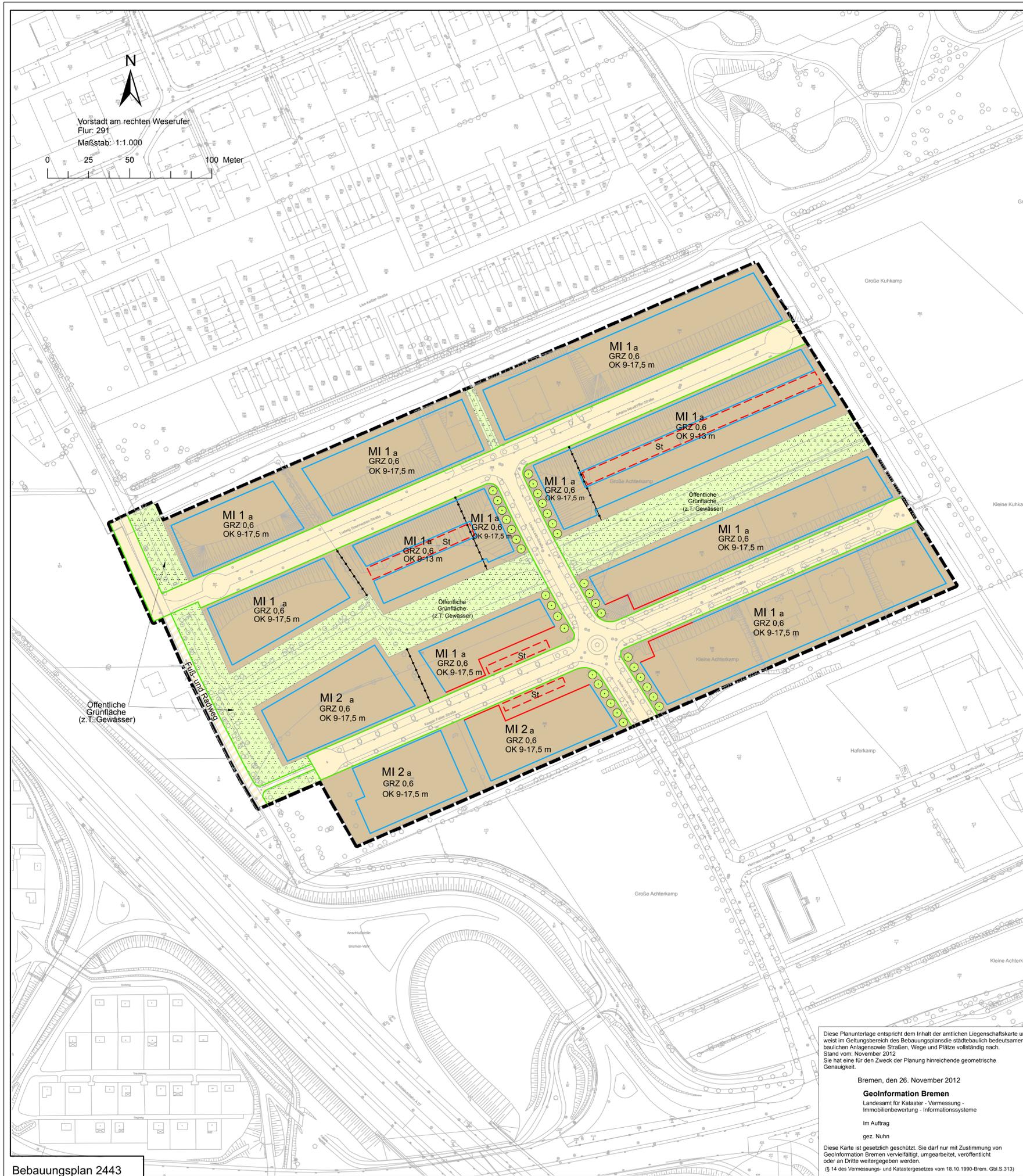
Das Quartier soll für Frauen und Männer ein gleichermaßen attraktiver Lebensraum sein. Das neue Stadtviertel soll sich zu einem lebenswerten Wohn- und Arbeitsort entwickeln. Diese Zielvorgaben finden Eingang in das Nutzungs-, Gestaltungs- und Erschließungskonzept für das Plangebiet.

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

Im Auftrag

Bremen,

.....
Senatsrat



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

☐ Grenze des Geltungsbereichs

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI Mischgebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ Grundflächenzahl
OK Oberkante in Metern über NN als Mindest- und Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

a abweichende Bauweise
— Baulinie
— Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

— Straßenverkehrsflächen
— Straßenbegrenzungslinie
— Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg)

GRÜNFLÄCHEN

— Öffentliche Grünanlage

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

● Bäume zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

☐ Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

St Stellplätze

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

TEXTLICHE FESTSETZUNG

- Mit der Bekanntmachung dieses Plans treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
- Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- Im Mischgebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht stören.
- Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Läden sind mit einer Verkaufsfläche bis zu 200 m² ausnahmsweise zulässig.
- Eine Unter- bzw. Überschreitung der festgesetzten Mindest- bzw. Höchstmaße für die Höhe baulicher Anlagen durch Gebäude und Gebäudeteile kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn dies im Hinblick auf die stadträumliche Wirkung untergeordnet ist.
- In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind, und eine Grenzbebauung gestattet werden kann, ohne dass von dem Nachbargrundstück her angebaut werden muss.
- Ein Zurücktreten von Gebäuden und Gebäudeteilen von der Baulinie kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn dies im Hinblick auf die stadträumliche Wirkung untergeordnet ist.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, soweit sie Gebäude im Sinne der Bremischen Landesbauordnung sind, sowie Garagen und Standorte für Abfallentsorgung nicht zulässig. Kraftfahrzeugstellplätze sind nur zulässig, wenn sie gesondert festgesetzt sind.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur als untergeordnetes Element ausgeführt werden. Freistehende Werbeanlagen müssen sich der Bebauung deutlich unterordnen und dürfen nur ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Oberhalb der Gebäudetraufe sind Werbeanlagen unzulässig (§ 85 Abs. 1 Nr. 2 BremLBO).
- Einfriedigungen an Straßen sind nur hinter der Baulinie, Baugrenze bzw. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze zulässig. Einfriedigungen der Grundstücke an den öffentlichen Grünanlagen sind nur als Hecke aus einheimischen Gehölzen zulässig (§ 85 Abs. 1 Nr. 5 BremLBO).
- Auf den Flächen für Stellplätze ist je vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen (§ 85 Abs. 1 Nr. 4 BremLBO).
- Das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser, welches nicht als Brauchwasser genutzt wird, ist dem übergeordneten Gewässernetz zuzuführen, soweit es nicht auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht wird.
- Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB folgende Maßnahmen festgesetzt:
 - In dem Bereich zum Anpflanzen von Bäumen sind einheimische Laubbäume in einem Abstand von 7,50 m und mit einer Mindesthöhe von 2,50 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Auf den Grundstücken ist je angefangene 500 m² neu versiegelter Fläche ein mindestens 250 cm hoher Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Versicherungsfähige Beläge und begrünte Dächer werden bei der Ermittlung der neu versiegelten Fläche nicht mitgerechnet.
 - Die Erschließungsstraßen sind als Alleen auszubilden.
- In dem mit MI 2 gekennzeichneten Teil des Mischgebiets ist infolge von Verkehrsärm in der Nacht mit Außenpegeln von über 60 dB(A) zu rechnen. Wohnungen sind daher in diesem Teil des Mischgebiets nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Diese können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Diese Planunterlage entspricht dem Inhalt der amtlichen Liegenschaftskarte und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Stand vom: November 2012
Sie hat eine für den Zweck der Planung hinreichende geometrische Genauigkeit.

Bremen, den 26. November 2012
Geoinformation Bremen
Landesamt für Kataster - Vermessung - Immobilienbewertung - Informationssysteme
Im Auftrag
gez. Nuhn

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung von Geoinformation Bremen vervielfältigt, umgearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden.
(§ 14 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 18.10.1990-Brem. GBl.S.313)

für ein Gebiet in Bremen - Oberneuland beiderseits der Ludwig-Sonnecken-Straße, Johann-Neudörffer-Straße, Ludwig-Sütterlin-Straße und Kaspar-Faber-Straße, nordöstlich Achterdiek

(Bearbeitungsstand: 01.10.2013)

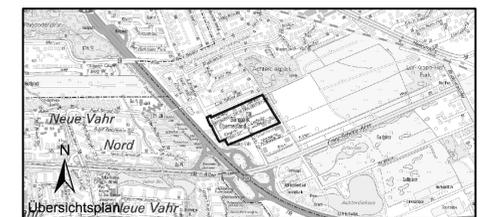
TEXTLICHE FESTSETZUNG (FORTSETZUNG)

- Bei Gebäuden, die im Mischgebiet (MI1, MI2) errichtet werden, ist aus Gründen des Schallschutzes zu gewährleisten:
 - 15.1. dass in den zu Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen tagsüber der Mittelungspegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird.
 - 15.2. dass bei Außenpegeln ≥ 45 und ≤ 50 dB(A) durch bauliche Ausbildung (z. B. Gebäudestellung, Grundrissgestaltung, lärmsorbierende Materialien) in Schlaf- und Aufenthaltsräumen ein Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird.
 - 15.3. dass bei Außenpegeln >50 dB(A) und ≤ 60 dB(A) nachts in Schlaf- und Kinderzimmer durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. schalldämmte Lüftungsöffnungen) der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird.
 - 15.4. dass bei hausnahen Freibereichen (Terrassen, Loggien, Wintergärten) durch bauliche Ausbildung (Gebäudestellung, Grundrissgestaltung, lärmsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sichergestellt ist, dass ein Mittelungspegel von 55 dB(A) tags eingehalten wird.

HINWEISE

RECHTLICHE GRUNDLAGEN:
Baugesetzbuch (BauGB)
Bauuntersuchungsverordnung (BauUNV) i.d.F.d.B. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22 April 1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung (PlanZV)
Bremische Landesbauordnung (BremLBO)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung bleiben von den Festsetzungen unberührt.



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

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

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

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

..... Senator Direktor bei der Bremischen Bürgerschaft

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

Bearbeitet: Petry
Gezeichnet: Vogt
01.10.2013 (TOB/o.A.)
Verfahren: Brünjes

Bebauungsplan