

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

**Bebauungsplan 2466**  
**für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland im Kreuzungsbereich Apfelallee, Oberneulander**  
**Heerstraße und Rockwinkeler Heerstraße**  
**(Bearbeitungsstand: 30.08.2016)**

➤ **zweite öffentliche Auslegung**

**I. Sachdarstellung**

A) Problem

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

Das Nahversorgungszentrum „Apfelallee“ soll gemäß dem Kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzept Bremen unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrssituation weiterentwickelt werden; außerdem ist beabsichtigt, im Geltungsbereich eine bessere Ausnutzung der Grundstücke zu sichern.

Hierfür ist eine Anpassung der planungsrechtlichen Voraussetzungen erforderlich.

Ein Entwurf des Bebauungsplanes 2466 hat vom 01. Juni 2016 bis 01. Juli 2016 öffentlich ausgelegen. Nach der öffentlichen Auslegung ist der Planentwurf aus Gründen des Schallschutzes bei eventuellen Neubauten im Plangebiet ergänzt worden; darüber hinaus ist im Kreuzungsbereich Apfelallee/Oberneulander Heerstraße das Grundwasser des Grundstücks *Oberneulander Heerstraße 38* mit umweltgefährdenden Stoffen verunreinigt und deshalb entsprechend gekennzeichnet worden.

Infolge dieser Planänderungen ist eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

B) Lösung

- Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung für die Nachverdichtung.
- Erneute (zweite) öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2466 (Bearbeitungsstand: 30.08.2016).

C) Erneute öffentliche Auslegung

Der Planentwurf (Bearbeitungsstand: 30.08.2016) und die Begründung sind nach der ersten öffentlichen Auslegung infolge von Hinweisen im Rahmen der Behördenbeteiligung insbesondere im Hinblick auf die Festsetzungen zum Schallschutz sowie die Kenntlichmachung der Bodenverunreinigung geändert bzw. ergänzt worden.

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

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2466 wird der beigefügte Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (Entwurf) um das Ergebnis der zweiten öffentlichen Auslegung ergänzt.

D) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Die Umsetzung der erläuterten Planung hat finanzielle Auswirkungen für die Stadtgemeinde Bremen. Für die Verbreiterung der Apfelallee müssten im Zuge eines künftigen Ausbaus ca. 280 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche entlang der bestehenden Tankstelle, von dem gegenüberliegenden Grundstück sowie ein kleiner Teilbereich an der Rockwinkeler Heerstraße erworben werden. Ein Erwerb dieser Flächen wird erst im Rahmen eines Vorkaufsrechtes bzw. im Rahmen direkter Ankaufsverhandlungen bei Verkauf der jeweiligen Grundstücke vollzogen, so dass eine Bezifferung der entstehenden Kosten und deren Fälligkeit nicht vorgenommen werden kann. Für den Umbau des Kreuzungsbereiches, der zeitlich hinter den Ankauf der gesamten Teilflächen fällt, fallen weitere Kosten an. Die Höhe der Kosten kann zur jetzigen Zeit noch nicht ermittelt werden. Der Bebauungsplan sichert nur die rechtlichen Möglichkeiten des Ausbaus und entscheidet noch nicht über die Maßnahme selbst.

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

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

2. Genderprüfung

Das Gebiet ist ein für Frauen und Männer gleichermaßen genutzter Lebensraum. Unter dem Aspekt der gleichstellungspolitischen Wirkungen wird durch die Ergänzung des

Nahversorgungsangebotes ein Beitrag zur Sicherung der wohngebietsnahen Versorgung der Bevölkerung in Oberneuland geleistet. Damit wird ein wohnortnahes Angebot zum Einkaufen in den Stadtteilzentren ermöglicht. So werden kurze Einkaufswege und Möglichkeiten der schnellen Erreichbarkeit zu Fuß oder per Fahrrad geschaffen.

#### E) Abstimmungen

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

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

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

## II. Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans 2466 für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland im Kreuzungsbereich Apfelallee, Oberneulander Heerstraße und Rockwinkeler Heerstraße (Bearbeitungsstand: 30.08.2016) einschließlich Begründung zu.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Entwurf des Bebauungsplans 2466 für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland im Kreuzungsbereich Apfelallee, Oberneulander Heerstraße und Rockwinkeler Heerstraße (Bearbeitungsstand: 30.08.2016) einschließlich Begründung gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB öffentlich auszulegen ist (zweite öffentliche Auslegung).
3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass bei der erneuten Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB Anregungen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.
4. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass die Dauer der Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf zwei Wochen verkürzt wird.

### Anlagen

- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (Entwurf)
- Anlage zum Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft
- Begründung zum Bebauungsplan 2466 (Bearbeitungsstand: 30.08.2016)
- Entwurf des Bebauungsplanes 2466 (Bearbeitungsstand: 30.08.2016)

**Bericht der Deputation**  
**für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung,**  
**Energie und Landwirtschaft**  
**(ENTWURF)**

**Bebauungsplan 2466**  
**für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland im Kreuzungsbereich Apfelallee,**  
**Oberneulander Heerstraße und Rockwinkeler Heerstraße**

**(Bearbeitungsstand: 30.08.2016)**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den Bebauungsplan 2466 (Bearbeitungsstand: 30.08.2016) und die entsprechende Begründung vor.

**A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 19. Mai 2016 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist am 21. Mai 2016 öffentlich bekanntgemacht worden.

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

Zum Bebauungsplan 2466 ist am 28. September 2015 vom Ortsamt Oberneuland eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung der Öffentlichkeit ist von der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 2466 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB am 24. September 2015 durchgeführt worden. Die Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Oberneuland gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind für den Bebauungsplanentwurf 2466 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 19. Mai 2016 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2466 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 01. Juni 2016 bis 01. Juli 2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Oberneuland Kenntnis zu nehmen.

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

Einige Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgetragen, die zu Änderungen/Ergänzungen des Planentwurfs und der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichts wird verwiesen.

#### 6. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Empfehlungen der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft sind in der Anlage zum Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

#### 7. Änderungen des Planentwurfes und der Begründung nach der ersten öffentlichen Auslegung

Der Planentwurf (Bearbeitungsstand: 30.08.2016) und die Begründung sind nach der ersten öffentlichen Auslegung infolge von Hinweisen im Rahmen der Behördenbeteiligung und der weiteren städtebaulichen Bearbeitung wie folgt geändert bzw. ergänzt worden:

##### 7.1 Planänderungen/-ergänzungen

- der Planentwurf ist aus Gründen des Schallschutzes bei eventuellen Neubauten im Plangebiet ergänzt worden (textliche Festsetzung Nr. 10);
- darüber hinaus ist im Kreuzungsbereich Apfelallee/Oberneulander Heerstraße das Grundwasser des Grundstücks Oberneulander Heerstraße 38 mit umweltgefährdenden Stoffen verunreinigt und deshalb entsprechend gekennzeichnet worden;
- Die Hinweise wurden bzgl. des Artenschutzes sowie des Umgangs mit Niederschlagswasser erweitert.

Die vorgenannten Planänderungen/-ergänzungen sind in dem Bebauungsplanentwurf 2466 (Bearbeitungsstand: 30.08.2016) enthalten.

##### 7.2 Änderungen/Ergänzungen der Begründung

Infolge der vorgenannten Planänderungen/-ergänzungen und der Hinweise im Rahmen der Behördenbeteiligung ist eine Überarbeitung der Begründung erforderlich geworden. Neben geringfügigen redaktionellen Änderungen, die der Klarstellung dienen, wurde die Begründung insbesondere um das Thema Lärmschutz [s. Gliederungspunkt D) Umweltbelange, Ziffer 4] und die Kenntlichmachung der Fläche im Kreuzungsbereich

Apfelallee/Oberneulander Heerstraße ergänzt [s. Gliederungspunkt D) Umweltbelange, Ziffer 3].

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 30.08.2016) enthält die vorgenannten Änderungen.

- 7.3 Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den vorgenannten Planänderungen, wie im Bebauungsplanentwurf 2466 (Bearbeitungsstand: 30.08.2016) ausgewiesen, und der geänderten Begründung zuzustimmen.

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

8. Zweite öffentliche Auslegung

.....

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

# **Begründung**

**zum Bebauungsplan 2466  
für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland  
im Kreuzungsbereich Apfelallee, Rockwinkler Heerstraße und Oberneulan-  
der Heerstraße  
(Bearbeitungsstand: 30.08.2016)**

## **A) Plangebiet**

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

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

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

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

### **2. Geltendes Planungsrecht**

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

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

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

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

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

Der Bebauungsplan 1855 überplant seinerseits den Bebauungsplan 1109. In den maßgeblichen Bereichen ist ein Mischgebiet bzw. Wohngebiet mit zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern bei offener Bauweise festgesetzt. Die GRZ beträgt jeweils

0,3, die GFZ 0,5 mit einer Höhenbegrenzung der Dachoberkante von 10 m über der angrenzenden Verkehrsfläche.

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

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

### 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

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

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

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

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

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

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

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

GRZ - 0,4	10.170 m <sup>2</sup> < als 20.000 m <sup>2</sup> gem. § 13 a (1) Nr. 1 BauGB
-----------	---



## **C) Planinhalt**

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

### 1. Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

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

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

### 3. Erschließung

Die Erschließung sämtlicher Grundstücke wird durch die angrenzenden Straßen sichergestellt.

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

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

#### 4. Sonstige Festsetzungen

Stellplätze sind zusätzlich zu den überbaubaren Flächen innerhalb der Baugrenzen auch auf Teilen der nicht überbaubaren Flächen und hierfür festgesetzte „Flächen für Stellplätze“ in Richtung der Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich zulässig. Auf den „Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze“ im rückwärtigen Bereich der Grundstücke sind zusätzlich zu Stellplätzen auch Nebenanlagen im Sinne der LBO planungsrechtlich zulässig. Hierdurch wird einerseits der bereits vorhandene Bestand berücksichtigt und andererseits aber auch die Möglichkeit geschaffen, bei Nutzungsänderungen die erforderliche Anzahl an Stellplätzen vor und / oder hinter dem Geschäft nachzuweisen. Um den Charakter des Ortes zu wahren und zu vermeiden, dass die Grundstücke zu stark versiegelt werden, sind Stellplätze erst in einem Abstand von 1,00 m zur Straßenverkehrsfläche bzw. Grundstücksgrenze zulässig. Es wird seitens des Straßenbaulastträgers im Regelfall nur jeweils eine Einfahrt pro Grundstück zugelassen, so dass die Ausrichtung und Anfahrbarkeit der Stellplätze nicht von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche erfolgen kann.

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

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

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

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

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, soweit sie Gebäude im Sinne der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) sind, sowie Garagen und Carports nicht zulässig. Stellplätze und Nebenanlagen sind, zusätzlich zu den überbaubaren Grundstücksflächen, in den hierfür festgesetzten Bereichen zulässig. Zudem sind aus energetischen Gründen die tragenden Konstruktionen der Dachflächen so auszubilden, dass die Einrichtung von Solarenergieanlagen möglich ist. Hier-

mit wird sichergestellt, dass bei Neubauten perspektivisch eine Solarenergieanlage ermöglicht wird.

5. Grünfestsetzungen

Der Bebauungsplan festigt durch die textliche Festsetzung Nr. 8 die vorhandene Ortstypik in Oberneuland. Oberneuland stellt sich als stark durchgrünter Ortsteil mit einem erheblichen Baumbestand und typischerweise von Hecken umgebenen Grundstücken dar. Zum Erhalt und zur Weiterentwicklung dieser Ortstypik wird festgelegt, dass Neuanpflanzungen als standortheimische Laubgehölze angelegt werden müssen.

6. Hinweise

Im Plangebiet sind verschiedenen Gehölzstrukturen vorhaben, daher finden die Bestimmungen der Baumschutzverordnung Anwendung.

Die Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben unberührt. Ausnahmen, Befreiungen, z.B. für notwendige Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen, sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen. Somit sind neben den genannten Maßnahmen auch die notwendigen Fällungen von Bäumen aus Gründen des Artenschutzes, vor allem aber zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten, in der Zeit vom 1.03 bis 30.09 eines jeden Jahres nicht zulässig (§ 39 und § 44 BNatSchG) und in jedem Fall zu beantragen.

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

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

Im Bereich der durch XXX gekennzeichneten Flächen auf dem Grundstück Oberneulander Heerstraße 38 ist das Grundwasser mit umweltgefährdenden Stoffen im Bereich A durch MKW bis zu 1.400 µg/l und im Bereich B durch LHKW bis zu 21,4 µg/l verunreinigt. Die Konzentrationen liegen im bzw. über dem Maßnahmenschwellenwert (MKW) der „Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden“ der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA). Der Schaden wurde durch die vorhandene Tankstelle und eine ehemalige Chemische Reinigung verursacht. Sofortmaßnahmen zur Sanierung der genannten Belastungen sind bei der derzeitigen Nutzung des Grundstückes nicht erforderlich. Siehe auch D 3 – Altlastenrelevante Vornutzungen.

Öffentliche Niederschlagswasserkanäle sind in den Straßen nicht vorhanden, so dass bei Neubauten eine Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück sicherzustellen und mit dem Umweltbetrieb Bremen abzustimmen ist. Die potentiellen Bauherren werden durch diesen Hinweis bereits vor der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben auf diesen Aspekt hingewiesen. Die Ableitung und Versickerung des Niederschlagswassers ist im Zuge des Entwässerungsantrages nachzuweisen.

## **D) Umweltbelange**

### **1. Eingriffsregelung**

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

Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) und der Europäischen Schutzgebiete (Natura 2000) beeinträchtigt werden, bestehen nicht. Ebenfalls wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet. Die Voraussetzungen nach § 13 a Absatz 1 BauGB somit liegen vor. Von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht notwendig.

### **2. Bodentypologie / Grundwasser**

Die Geländehöhe des Planungsgebietes liegt bei ca. 3,00 mNN.

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

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

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

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

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

### **3. Altlastenrelevante Vornutzungen**

Im Bereich des Plangebietes wurden für neun Grundstücke historische Recherchen und auf zwei Grundstücken technische Untersuchungen durchgeführt. Aus diesen und aus bereits vorliegenden Untersuchungen ergibt sich für das Grundstück Oberneulander Heerstraße 38 eine Verunreinigung des Grundwassers, so dass eine entsprechende

Kennzeichnung erforderlich ist.

Unter einer vorhandenen Versiegelung folgt eine künstliche Auffüllung aus Sanden, in denen nur sehr vereinzelt Scherben, Schlacke und Bauschutt gefunden wurden. Die Mächtigkeit der künstlichen Auffüllung liegt zwischen ca. 0,90 und 1,80 m. Darunter folgen natürlich anstehende sandige Schichten.

Auf dem Grundstück der Tankstelle (Oberneulander Heerstraße 38) wurde bereits eine Sanierung des Bodens (1997) und des Grundwassers (1998-2001) durchgeführt. In 2016 wurde eine Belastung des Grundwassers durch Mineralöl-Kohlenwasserstoffe (MKW) und im Bereich der ehemaligen Chemischen Reinigung durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) festgestellt.

Die Bewertung wurde aufgrund der geplanten auszuweisenden Nutzung als Mischgebiet in Anlehnung anhand der Prüfwerte für Kinderspielflächen, Wohngebiete bzw. Industrie- und Gewerbeflächen gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, 1999) vorgenommen. Außerdem wurden die „Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden, 1997“ der LAWA – Länderarbeitsgemeinschaft Wasser, herangezogen. Ein Nutzungskonflikt ist nur gegeben, wenn das Grundstück der Tankstelle (Oberneulander Heerstraße 38) zu einer sensibleren Nutzung wie Wohnen umgewandelt wird.

#### 4. Immissionsschutz

Mit der teilweisen Veränderung der Gebietsausweisung vom Allgemeinen Wohngebiet (WA) in ein Mischgebiet (MI) geht in diesen Teilbereichen auch eine Veränderung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen einher. Zukünftig gelten die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet von 60 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts. Die vorhandenen Betriebe mit ihren Liefer- und Kundenverkehren sowie der allgemeine Verkehrsfluss werden hierdurch nicht beeinträchtigt.

Ziel der Bauleitplanung mit der Festsetzung eines Mischgebietes ist, dass zukünftig in Gebäuden auch eine ausschließlich gewerbliche Nutzung (Büro und Dienstleistung) zulässig ist. Mit dieser Festsetzung sind aber nur nicht wesentlich das Wohnen störende Betriebe zulässig, so dass die Anforderungen der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – auch weiterhin gewahrt bleiben und somit gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind. Für die bestehenden Wohnbauten entlang der Oberneulander Heerstraße ist anzustreben, dass die von betrieblichen Anlagen ausgehenden Immissionen die Richtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes einhalten, solange dort eine ausschließliche Wohnnutzung vorherrscht.

Aus den aktuellen Straßenlärmkarten der Stadtgemeinde Bremen ist erkennbar, dass die Lärmimmissionen im Bereich der Baugrenzen in der Nachtzeit unter 50 dB(A) liegen. Für die Tagwerte sind Immissionen im direkten Umfeld des Kreuzungsbereiches von knapp über 55 dB (A) in den Baufeldern zu verzeichnen. Jedoch ist nicht davon auszugehen, dass für die betroffenen Grundstücke im Kreuzungsbereich mit gewerblicher Nutzung eine Wohnbebauung angestrebt wird. In diesem Fall würde der hausnahe Freibereich nicht direkt im Kreuzungsbereich liegen. Es wird dennoch entsprechend der Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung zwischen der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz und dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr eine textliche Festsetzung zur Einhaltung von 35 dB(A) in Aufenthaltsräumen (textliche Festsetzung Nr. 10a) aufgenommen um sicherzustellen, dass die Außenbauteile leicht erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung erfüllen.

Durch die vorhandenen Lärmimmissionen werden zwar die Orientierungswerte gemäß der DIN 18005 für ein Mischgebiet nicht überschritten. In Teilbereichen liegen die prog-

nostizierten Außenwerte nachts aber oberhalb von 45 dB(A), so dass entsprechend der Vereinbarung zum Schallschutz in der städtebaulichen Planung zwischen der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz und dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr in diesen Teilbereichen dennoch passiver Lärmschutz festgesetzt wird. Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. die schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung ist sicherzustellen, dass in Schlaf- und Kinderzimmern nachts der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei gekipptem Fenster nicht überschritten wird. Die Festsetzung zum Schallschutz (textliche Festsetzung Nr. 10b) stellt sicher, dass ein Wohnen und Schlafen ohne Beeinträchtigung durch Lärmimmissionen ermöglicht wird.

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

### **1. Finanzielle Auswirkungen**

Die Umsetzung der erläuterten Planung hat finanzielle Auswirkungen für die Stadtgemeinde Bremen. Für die Verbreiterung der Apfelallee müssten im Zuge eines künftigen Ausbaus ca. 280 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche entlang der bestehenden Tankstelle, von dem gegenüberliegenden Grundstück sowie ein kleiner Teilbereich an der Rockwinkeler Heerstraße erworben werden. Ein Erwerb dieser Flächen wird erst im Rahmen eines Vorkaufsrechtes bzw. im Rahmen direkter Ankaufsverhandlungen bei Verkauf der jeweiligen Grundstücke vollzogen, so dass eine Bezifferung der entstehenden Kosten und deren Fälligkeit nicht vorgenommen werden kann. Für den Umbau des Kreuzungsbereiches, der zeitlich hinter den Ankauf der gesamten Teilflächen fällt, fallen weitere Kosten an. Die Höhe der Kosten kann zur jetzigen Zeit noch nicht ermittelt werden. Der Bebauungsplan sichert nur die rechtlichen Möglichkeiten des Ausbaus und entscheidet noch nicht über die Maßnahme selbst.

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

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

### **2. Genderprüfung**

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

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

Im Auftrag

Bremen, den

.....  
Senatsrat