

## **Ergänzung**

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

**Bebauungsplan 2370  
für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland zwischen Rockwinkeler Heerstraße, Mühlen-  
feldstraße und Eisenbahnlinie Bremen-Hamburg  
(Bearbeitungsstand: 02.03.2018)**

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

#### **I. Sachdarstellung**

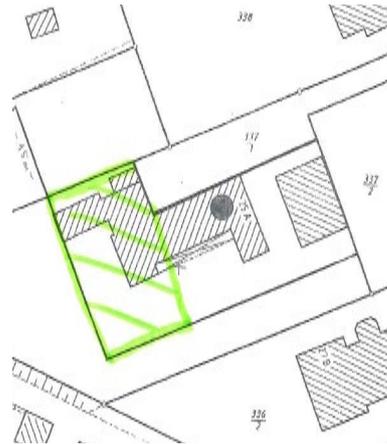
##### **A) Problem**

Nach dem Versand der Deputationsvorlage zum Bebauungsplan 2370 an die Deputationsmitglieder hat Herr Alexander ILK, wohnhaft Mühlenfeldstr. 25a, 28355 Bremen, per Niederschrift vom 2. Mai 2018 folgende Stellungnahme mitgeteilt:

„Gegen den Bebauungsplanentwurf 2370 für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland zwischen Rockwinkeler Heerstraße, Mühlenfeldstraße und Eisenbahnlinie Bremen-Hamburg möchte ich folgende Einwendungen einlegen:

Mit den vorgesehen Änderungen bezüglich Bauzonen und Baurecht des Planentwurfes 2370 hinsichtlich meines Grundstückes bin ich nicht einverstanden und möchte, dass das bestehende Baurecht und Baufenster erhalten bleibt. Einen entsprechenden Auszug aus der Liegenschaftskarte\* habe ich beigefügt.

Aufgrund eines längeren Krankenhausaufenthaltes war es mir nicht möglich, während der Auslegungszeit meine Interessen wahrzunehmen.“



\*Auszug aus der Anlage/  
Abbildung des Grundstücks

Die Verwaltung gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Der Einwendende ist Teileigentümer des Grundstücks Mühlenfeldstraße 25a. Er wohnt im nach Süden zur Bahn gelegenen Grundstücksteil. Hier sind keine über den heutigen Bestand hinausgehenden baulichen Erweiterungen möglich.

Die festgesetzten Bauzonen berücksichtigen den heutigen Gebäudebestand und lassen nur im zur Mühlenfeldstraße gelegenen Grundstücksteil Ausbaumöglichkeiten zu. Um beiden Eigentümern gleichermaßen zu ermöglichen, den jeweiligen Gebäudebestand baulich zu erweitern, soll hierzu eine geänderte Ausweisung der Bauzonen erfolgen. Eine Lösung hierzu konnte aufgrund der erst am 2. Mai 2018 eingegangenen Einwendung noch nicht gefunden werden.

B) Lösung

Beschluss des Berichts zum Bebauungsplanentwurf 2370 (Bearbeitungsstand: 02.03.2018) mit der Maßgabe, dass eine Weiterleitung an den Senat und die Bürgerschaft noch nicht erfolgt.

Der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft wird der Planentwurf mit Bericht einschließlich der Behandlung der o.g. Einwendung erneut vorgelegt, wenn für das Grundstück Mühlenfeldstr. 25a eine geänderte Bauzone festgesetzt wird, die beiden Teileigentümern bauliche Erweiterungen ermöglicht. Für das übrige Plangebiet kann die Planreife festgestellt und der Bericht zum Bebauungsplan 2370 beschlossen werden.

## II. Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes 2370 für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland zwischen Rockwinkeler Heerstraße, Mühlenfeldstraße und Eisenbahnlinie Bremen-Hamburg (Bearbeitungsstand: 02.03.2018) einschließlich Begründung abgesehen wird.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft beschließt in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung den Bericht zum Entwurf des Bebauungsplanes 2370 für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland zwischen Rockwinkeler Heerstraße, Mühlenfeldstraße und Eisenbahnlinie Bremen-Hamburg (Bearbeitungsstand: 02.03.2018).
3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft beschließt, dass eine Weiterleitung des Bebauungsplanentwurfes 2370 an den Senat und die Stadtbürgerschaft erst nach erneuter Befassung der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft erfolgen darf.

Bremen, 26. April 2018

Telefon: 361-89429 (Frau Weth)  
361-2640 (Frau Brünjes)  
361-4136

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

Vorlage Nr. 19/429  
Tagesordnungspunkt

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

**Bebauungsplan 2370**  
**für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland zwischen Rockwinkeler Heerstraße, Mühlen-**  
**feldstraße und Eisenbahnlinie Bremen-Hamburg**  
**(Bearbeitungsstand: 02.03.2018)**

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

**I. Sachdarstellung**

**A) Problem**

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

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

**B) Lösung**

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

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

C) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Die Erschließung des ehemaligen Sportplatzes für die Ansiedlung des Nahversorgungszentrums erfordert keine Kosten der Stadtgemeinde. Diese erfolgt über die Rockwinkeler Heerstraße durch eine neue Planstraße, die vom Investor gebaut und finanziert wird.

Für den Ausbau der Mühlenfeldstraße, der unabhängig von der Erschließung des Nahversorgungszentrums planungsrechtlich gesichert wird, entstehen der Stadtgemeinde Kosten:

Als kalkulatorischer Anhalt wurde eine Straßenvorentwurfsplanung aus dem Jahre 2005 zugrunde gelegt, die kostenmäßig aktualisiert wurde.

Der erforderliche Umbaubereich erstreckt sich von der Einmündung Mühlenfeldstraße / Rockwinkeler Heerstraße bis zum Ausbau des „Bahnübergangs Mühlenfeldstraße“. Die Umbaufläche beträgt in etwa 4.700 – 5.000 m<sup>2</sup>. Die Freilegung von Vorgartenflächen (hinter der neuen bzw. alten Grundstückslinie) findet keine kalkulatorische Berücksichtigung.

Straßen- u. Tiefbau, einschl. Nebenkosten:	1,400 Mio. €
Öffentliche Beleuchtung	0,075 Mio. €
Begrünung, Kompensation	0,180 Mio. €
Beweissicherungen	0,080 Mio. €
Grunderwerb u. Folgemaßnahmen	0,400 Mio. €
<u>BSAG, Versorgung u. Entsorgung</u>	<u>0,115 Mio. €</u>
Investitionskosten	2,250 Mio. €

Zusätzlich zu den Investitionskosten werden ca. 340.000 € Planungskosten benötigt. Diese werden erforderlich, um die Vorentwurfsplanung aus dem Jahr 2005 zu aktualisieren.

Ein Teil der Herstellungskosten wird durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen auf die Anlieger umgelegt. Bei der erstmaligen endgültigen Herstellung einer Straße sind u. a. die Herstellungskosten für eine maximal 10 Meter breite Anlage umlagefähig. Von den zunächst durch die Stadtgemeinde vorzufinanzierenden Kosten kann der umlagefähige Erschließungsaufwand nach Eintritt der Beitragspflicht in Höhe von 90% auf die Anlieger umgelegt werden.

Die Planungs- und Investitionsvorhaben können nach heutigem Stand frühestens in der Haushaltsaufstellung 2020 / 2021 angemeldet werden.

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

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

## 2. Genderprüfung

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

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

### D) Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung, Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung sind der Bebauungsplanentwurf und die Begründung überarbeitet und angepasst worden.

Die Änderungen des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung sind in dem beigefügten Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft unter dem Gliederungspunkt A) 8. enthalten; hierauf wird verwiesen.

Die Planänderungen sind in dem Entwurf des Bebauungsplanes 2370 (Bearbeitungsstand: 02.03.2018) enthalten.

Da aufgrund der erfolgten Planänderungen bzw. -ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Auf eine Einholung von weiteren Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planänderungen nicht betroffen ist.

Die vorgenannten Änderungen/Ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragene Hinweise und dienen lediglich der Klarstellung. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben. Daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a BauGB abgesehen.

### E) Abstimmungen

Der Bebauungsplanentwurf ist mit den zuständigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden.

Der Beirat Oberneuland hat dem Bebauungsplanentwurf 2370 zugestimmt. Es wird aber erwartet, dass der Ausbau der Mühlenfeldstraße intensiv vorangetrieben wird (s. anl. Bericht, B) Stellungnahme des Beirats).

Dem Ortsamt Oberneuland wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern vom 17. November 2016 übersandt.

## II. Beschlussvorschlag

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes 2370 für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland zwischen Rockwinkeler Heerstraße, Mühlenfeldstraße und Eisenbahnlinie Bremen-Hamburg (Bearbeitungsstand: 02.03.2018) einschließlich Begründung abgesehen wird.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft beschließt den Bericht zum Entwurf des Bebauungsplanes 2370 für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland zwischen Rockwinkeler Heerstraße, Mühlenfeldstraße und Eisenbahnlinie Bremen-Hamburg (Bearbeitungsstand: 02.03.2018).

### Anlagen

- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft
- Anlage zum Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft
- Begründung zum Bebauungsplan 2370 (Bearbeitungsstand: 02.03.2018)
- Entwurf des Bebauungsplanes 2370 (Bearbeitungsstand: 02.03.2018)
- Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

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

**Bebauungsplan 2370  
für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland zwischen Rockwinkeler Heerstraße, Mühlenfeldstraße und Eisenbahnlinie Bremen-Hamburg  
(Bearbeitungsstand: 02.03.2018)**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den Bebauungsplan 2370 (Bearbeitungsstand: 02.03.2018) und die entsprechende Begründung vor.

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

### **1. Planaufstellungsbeschluss**

Die Deputation für Bau und Umwelt hat am 06.09.2007 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist am 12.09.2007 öffentlich bekanntgemacht worden. Am 30.11.2017 hat die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft die Ausweitung des Plangebietes beschlossen und der Änderung der Planziele (Bebauung des ehemaligen Sportplatzes statt mit Wohnbebauung jetzt mit einem Nahversorgungszentrum) zugestimmt.

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

Zum Bebauungsplan 2370 ist am 02.06.2009 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, Energie und Landwirtschaft vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

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

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 2370 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB (Stand: Januar 2010) durchgeführt worden. Die Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen.

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

5. 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 2370 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 30.11.2017 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2370 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 09.01.2018 bis 09.02.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegen. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Oberneuland Kenntnis zu nehmen.

6. 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 8. dieses Berichts wird verwiesen.

7. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlässlich der Einwohnerversammlung und 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.

8. Änderungen des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Der Planentwurf (Bearbeitungsstand: 07.11.2017) und die Begründung sind nach der öffentlichen Auslegung infolge von Hinweisen im Rahmen der Behördenbeteiligung und der weiteren städtebaulichen Bearbeitung wie folgt geändert bzw. ergänzt worden:

- 8.1 Planänderungen/-ergänzungen

- Aufgrund der Einwendung eines Trägers wird eine planfestgestellte Fläche, die im Bebauungsplanentwurf als „Private Grünanlage“ festgesetzt war, aus dem Geltungsbereich herausgenommen.
- Eine als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzte Teilfläche des Flurstücks 303/5 nördlich der Rockwinkeler Heerstraße wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen, weil sie nicht benötigt wird.

- An der Rockwinkeler Heerstraße wird die Verkehrsfläche an der Einmündung der Planstraße in die Heerstraße geändert.
- Die Gemeinbedarfsfläche wird zulasten der Grünfläche nach Süden um ca. 2 m vergrößert.
- Die als „private Verkehrsfläche“ festgesetzte Straße zur Erschließung des Sondergebietes SO erhält als Ergänzung die Festsetzung (3) „Mit dem Anliegerverkehr dienenden Geh- und Fahrrechten zugunsten der Stadtgemeinde Bremen zu belastende Flächen“.
- Das mit (1) bezeichnete Festsetzung „Mit der Allgemeinheit dienenden Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Stadtgemeinde Bremen zu belastende Flächen“ wird ergänzt um „Leitungsrechte zugunsten von Versorgungsträgern“.
- Die textlichen Festsetzungen 9.7 werden redaktionell präzisiert.

Der beigefügte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 02.03.2018) enthält die vorgenannten Änderungen bzw. Ergänzungen.

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

## 8.2 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 unter E) Finanzielle Auswirkungen/Gender Prüfung präzisiert.

Nach Klärung bestimmter Fragen haben die übrigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwendungen geltend gemacht.

Die Begründung (Bearbeitungsstand: 02.03.2018) enthält die vorgenannten Änderungen.

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

## 9. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

Da aufgrund der erfolgten Planänderungen bzw. -ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Auf eine Einholung von weiteren Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planänderungen nicht betroffen ist.

Die Planänderungen/-ergänzungen wurden mit den davon berührten Behörden abgestimmt. Die vorgenannten Änderungen/Ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragenen Hinweise und dienen lediglich der Klarstellung. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben. Daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a BauGB abgesehen.

## B) Stellungnahme des Beirates

Der Beirat Oberneuland hat in seiner Sitzung am 18.01.2018 zum Bebauungsplanentwurf 2370 folgenden Beschluss gefasst:

„Der Beirat Oberneuland stimmt dem Bebauungsplanentwurf 2370 zu. Dieser berücksichtigt die wesentlichen Ergebnisse des seit Jahren laufenden Diskussionsprozesses im Stadtteil. Die Weiterentwicklung des beidseitigen Bereichs um die Mühlenfeldstraße zu einem Nahversorgungszentrum sowie ein Ausbau der für diesen Bereich zwingend erforderlichen Infrastruktur erfordert eine besondere Prioritätensetzung durch den Senat und seiner nachgeordneten Behörden. Die Verabschiedung des Bebauungsplanes 2370 durch die Stadtbürgerschaft kann nur ein erster Schritt zur notwendigen städtebaulichen Entwicklung des Ortsmittelpunkts Oberneuland sein. Vor diesem Hintergrund erwartet der Beirat Oberneuland eine entsprechend der Bevölkerungsentwicklung notwendige Berücksichtigung dieser Belange bei der Fortschreibung des kommunalen Zentren- und Nahversorgungskonzepts.

Es muss ein entsprechender Entwicklungsspielraum geschaffen werden, um das Angebot für die örtliche Versorgung zu stabilisieren und zu ergänzen. Der Beirat Oberneuland erwartet zudem, dass die städtebaulichen Entwicklungserfordernisse in die Beratung der vom Präsidenten des Senats eingesetzten Arbeitsgruppe „Zukunft Bremen 2035“ einfließen.

Der Ausbau der Mühlenfeldstr. ist, wie in der Begründung zum Bebauungsplan 2370 dargestellt, zwingende Voraussetzung für die städtebauliche Weiterentwicklung des Areals als Stadtteilzentrum. Unter „Finanziellen Auswirkungen“ wird in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf aufgeführt, dass die sich aus dem notwendigen Straßenausbau und Grunderwerb ergebenden Kosten derzeit noch nicht ermittelt werden können. Es ist für den Beirat nicht nachzuvollziehen, dass im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht parallel die Kosten für den Ausbau dargestellt wurden. Der Beirat verweist dazu auf seine bereits vor Jahren gefassten Beschlüsse zum Ausbau der Mühlenfeldstraße und er erwartet eine Einstellung der Ausbaukosten in den Doppelhaushalt 2019/2020.

Die Zugänglichkeit der „privaten Verkehrsfläche“ für die Allgemeinheit, auch über die Öffnungszeiten der Verkaufsflächen hinaus, soll in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Der Beirat schlägt vor, die Zugänglichkeit für die Allgemeinheit (Anbindung des Nahversorgungszentrums an die Mühlenfeldstr. als „private Verkehrsfläche“ sowie Geh- und Radfahrrechte entlang des Bahnkörpers bis zum alten Bahnhof) zur rechtlichen Verbindlichkeit textlich im Bebauungsplan 2370 aufzunehmen. Dazu sind die Flächen, die mit der Allgemeinheit dienenden Gehrechten zu Gunsten der Stadtgemeinde Bremen zu belasten sind, über die private Verkehrsfläche bis zur Mühlenfeldstraße und bis zur öffentlichen Verkehrsfläche zu verlängern, über die das Nahversorgungszentrum an die Rockwinkeler Heerstraße angebunden wird.

Außerdem ist durch Festsetzungen sicherzustellen, dass trotz der im Absatz f des Umweltberichts beschriebenen Schwierigkeiten (Blatt 19 der Begründung) die Investoren verpflichtet werden, das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickern zu lassen und nicht in den öffentlichen Kanal abzuführen“

Auf Seite 9 ist unter Ziffer 3, 4. Absatz folgende Ergänzung aufzunehmen:

“.....ist Voraussetzung zur Sicherung der Erschließung **für die geplante Kita, einschließlich Fußweg** und für das geplante Sondergebiet....“

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

Die Kosten für den Ausbau der Mühlenfeldstraße wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange während der öffentlichen Auslegung vom Amt für Straßen und Verkehr ermittelt. Danach wurde als kalkulatorischer Anhalt eine Straßenvorentwurfsplanung aus dem Jahre 2005 zugrunde gelegt, die kostenmäßig aktualisiert wurde. Der erforderliche Umbaubereich erstreckt sich von der Einmündung Mühlenfeldstraße / Rockwinkeler Heerstraße bis zum Ausbau des Bahnübergangs Mühlenfeldstraße. Die Umbaufläche beträgt in etwa 4.700 – 5.000 m<sup>2</sup>. Die Freilegung von Vorgartenflächen (hinter der neuen bzw. alten Grundstückslinie) findet keine kalkulatorische Berücksichtigung.

Straßen- u. Tiefbau, einschl. Nebenkosten:	1,400 Mio. €
Öffentliche Beleuchtung	0,075 Mio. €
Begrünung, Kompensation	0,180 Mio. €
Beweissicherungen	0,080 Mio. €
Grunderwerb u. Folgemaßnahmen	0,400 Mio. €
BSAG, Versorgung u. Entsorgung	0,115 Mio. €
Investitionskosten	2,250 Mio. €

Zusätzlich zu den Investitionskosten werden ca. 340.000 € Planungskosten benötigt. Diese werden erforderlich, um die Vorentwurfsplanung aus dem Jahr 2005 zu aktualisieren.

Ein Teil der Herstellungskosten wird durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen auf die Anlieger umgelegt. Bei der erstmaligen endgültigen Herstellung einer Straße sind u. a. die Herstellungskosten für eine maximal 10 Meter breite Anlage umlagefähig. Von den zunächst durch die Stadtgemeinde vorzufinanzierenden Kosten kann der umlagefähige Erschließungsaufwand nach Eintritt der Beitragspflicht in Höhe von 90% auf die Anlieger umgelegt werden.

Die Investitionsvorhaben können nach heutigem Stand frühestens im Jahr 2020 / 2021 im Haushalt angemeldet werden.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich der Zugänglichkeit der privaten Verkehrsfläche soll dahingehend geändert werden, dass diese „mit dem Anliegerverkehr dienenden Geh- und Fahrrechten“ belastet wird.

Die Entwässerung des Regenwassers soll im Plangebiet durch Versickerung erfolgen. Grundsätzlich ist die Bodenbeschaffenheit dazu geeignet. Durch Aufhöhung des Geländes um 0,5 m ist eine Versickerung auch bei einer Erhöhung des Grundwasserspiegels gewährleistet.

Dem Hinweis zur Erschließung der geplanten Kindertagesstätte soll gefolgt werden.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, den Planentwurf und die Begründung anzupassen.

Dem Ortsamt Oberneuland wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern vom 17.11.2016 übersandt.

**C) Beschluss**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2370 für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland zwischen Rockwinkeler Heerstraße, Mühlenfeldstraße und Eisenbahnlinie Bremen-Hamburg (Bearbeitungsstand: 02.03.2018) zu beschließen.

-----  
Vorsitzender

-----  
Senator

# Begründung

## **Bebauungsplan 2370**

für ein Gebiet in Bremen–Oberneuland  
zwischen Rockwinkeler Heerstraße, Mühlenfeldstraße und Eisenbahnlinie  
Bremen-Hamburg  
(Bearbeitungsstand: 2.03.2018)

### **A) Plangebiet**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2. Geltendes Planungsrecht**

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

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

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

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

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

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

## **3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes**

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

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

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

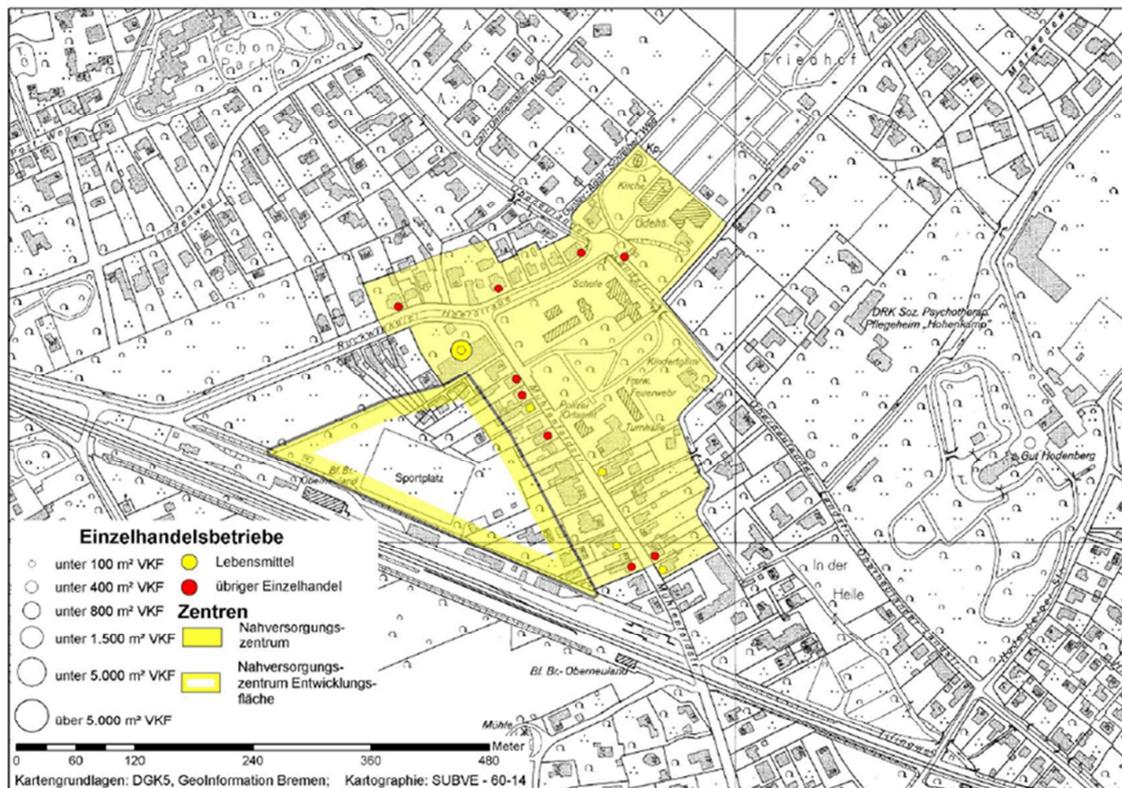
Das Gebiet um die Mühlenfeldstraße hat die Funktion eines Nahversorgungszentrums und soll durch ein ergänzendes Angebot an Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungen gestärkt werden. Der demographische Wandel führt dazu, dass BürgerInnen vermehrt auf eine intakte örtliche Versorgung angewiesen sind,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

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

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

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

### Karte 32: Das Nahversorgungszentrum Mühlenfeldstraße



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

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

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

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

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

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

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

## **C) Planinhalt**

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

#### **1.1 Sondergebiet (SO)**

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

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

Zulässig sind:

- a. ein Einzelhandelsbetrieb als Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche bis zu maximal 1.200 m<sup>2</sup> hinter der Kassenvorzone,
- b. ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche bis zu maximal 500 m<sup>2</sup> hinter der Kassenvorzone, davon maximal 350 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Gesundheits- und Körperpflegeprodukte,
- c. Betriebe des Lebensmittelhandwerks wie Bäckerei, Fleischerei etc. sowie gastronomische Betriebe und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Schlüsseldienst, Reinigung).

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

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

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

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

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

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

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

#### Maß der baulichen Nutzung

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

#### Bauweise

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

#### Baugrenzen

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

## 1.2 Gewerbegebiet (GE)

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

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

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

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

#### Maß der Nutzung

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

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

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

#### Bauweise und Baugrenzen

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

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

### 1.3 Mischgebiet (MI)

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

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

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

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

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

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

#### Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

#### Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise im Mischgebiet entspricht der im Ortsteil Oberneuland üblichen aufgelockerten Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen. Für das Mischgebiet\* ist keine Bauweise festgesetzt. Hier gelten die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen.

#### Baugrenzen

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

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

### 1.4 Allgemeines Wohngebiet (WA)

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

## **2. Gemeinbedarfsflächen**

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

Die neue Zufahrtsstraße zum Gelände des ehemaligen Sportplatzes wird auch als Zufahrt zum Eingang der Kindertagesstätte dienen. Für die Erschließung und den Betrieb der Kindertagesstätte ist ein ausreichend breiter öffentlicher Gehweg erforderlich. Dieser ca. 2,50 m breite Grundstücksstreifen, der sich im Eigentum der Lür-Kropp-Stiftung befindet, soll als Teil der öffentlichen Verkehrsfläche an die Stadtgemeinde Bremen abgetreten werden. Dazu wird der Stiftung als Entschädigung ein gleich großer Grundstücksteil der südlich angrenzenden städtischen Fläche (Flurstück 350/2) im Tausch zugesprochen. Diese Teilfläche ist außerdem als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (textliche Festsetzung Nr. 11) festgesetzt.

## **3. Private und öffentliche Verkehrsflächen**

### Mühlenfeldstraße

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

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

### Planstraße ab Rockwinkeler Heerstraße

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

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

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

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

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

Die private Verkehrsfläche verbleibt im Eigentum des privaten Investors, der das Nahversorgungszentrum baut. Um zu gewährleisten, dass die Privatstraße dauerhaft und unentgeltlich auch über die Öffnungszeiten der Verkaufsflächen hinaus für die Allgemeinheit zugänglich ist, sind im Bebauungsplan „mit dem Anliegerverkehr dienende Geh- und Fahrrechte zugunsten der Stadtgemeinde Bremen zu belastende Flächen“ festgesetzt.

Einzelheiten zu den Anforderungen an diese Flächen werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

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

Geh- und Radfahrrechte sowie Leitungsrechte

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

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

Gehrecht

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

Geh- und Fahrrecht

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

#### **5. Versorgungsanlagen**

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

## **6. Grünflächen**

### Öffentliche Grünanlage

Der Grünstreifen, der zwischen dem Gelände der Lür-Kropp-Stiftung und dem zukünftigen Nahversorgungszentrums liegt, wird bis auf eine ca. 215 m<sup>2</sup> große Teilfläche, die der Stiftung im Tausch übertragen wird, in städtischem Eigentum verbleiben. Diese Fläche wird als öffentliche Grünanlage festgesetzt. Auf dieser Fläche werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (B) durchgeführt.

### Private Grünanlage

Der Gehölzstreifen, der zwischen dem ehemaligen Gelände der DB und dem Sportplatz liegt, wird in seinem Bestand als „private Grünanlage“ festgesetzt, um ihn dauerhaft als optische Begrenzung zwischen den unterschiedlichen Nutzungen zu erhalten.

### Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

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

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

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

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

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

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

Durch die Planung ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 5.053 FÄ (m<sup>2</sup>), das nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen werden kann.

### **Ziele für die Kompensationsflächen**

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

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

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

## **8. Immissionsschutz**

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

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

## **9. Maßnahmen für die Nutzung erneuerbarer Energien**

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

## **10. Örtliche Bauvorschriften**

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

## **11. Hinweise**

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

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

## **D.) Umweltbericht**

### Festlegung des Untersuchungsrahmens

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

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

### Unterlagen für den Umweltbericht

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

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

### 1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

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

### 2. Ziele des Umweltschutzes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### a) Auswirkungen auf Natur und Landschaft

##### Grundsätze und Ziele

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

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

#### Bestandsdarstellung und Bewertung von Natur und Landschaft

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

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

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

#### Ausgleichsmaßnahmen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Mühlenfeldstraße 23 Flurstück 338  
3 Eichen und 1 Hainbuche

Rückwärtig Mühlenfeldstraße 23 Flurstück 339  
2 Buchen und 1 Eiche

Mühlenfeldstraße 25a Flurstück 337 / 1  
1 Buche

1 Eiche an der östlichen Grundstücksgrenze des Sportplatzgeländes

Innerhalb der Bauzonen werden folgende Bäume als zu erhalten festgesetzt:

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

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

## **(b) Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm**

### Grundsätze und Ziele

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

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

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

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

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

\* der niedrigere Wert gilt für Gewerbelärm

#### Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

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

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

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

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

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

#### Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

##### Niederfrequenzanlagen (Trafostationen)

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

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

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

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

<b>Frequenz f [Hz]</b>	<b>Elektrische Feldstärke*) E [kV/m]</b>	<b>Magnetische Flussdichte*) [Mikrotesla <math>\mu</math>T]</b>
50	5	100
16 2/3	10	300
*) Effektivwerte		

Grenzwerte der 26. BImSchV im niederfrequenten Bereich

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

Neben den nachgewiesenen gesundheitlichen Auswirkungen gibt es allerdings wissenschaftliche Hinweise auf gesundheitliche Risiken bei niedrigeren Feldstärken. Um diesen Hinweisen Rechnung zu tragen, wurde in Bremen eine Empfehlung zur Gesundheitsvorsorge bei Niederfrequenzanlagen der Senatorin für Wissenschaft, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 09.11.2017 erarbeitet. Diese berücksichtigt die konsistenten Hinweise aus Bevölkerungsstudien auf ein erhöhtes Risiko für kindliche Leukämie bei magnetischen Flussdichten in Daueraufenthaltsbereichen oberhalb von 0,3  $\mu$ T.

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

#### Hochfrequenzanlagen (Mobilfunksendemastanlagen)

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

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

#### Maßnahmen

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

#### **(d) Auswirkungen auf die Erholung des Menschen**

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

#### **(e) Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild**

##### Grundsätze und Ziele

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

##### Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

#### **(f) Auswirkungen auf das Wasser durch anfallendes Abwasser**

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

##### Grundsätze und Ziele

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

##### Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

#### **(g) Auswirkungen auf den Untergrund und Boden**

##### Ziele und Bewertungsmaßstäbe

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

des-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Gemäß Bremischem Naturschutzgesetz ist der Boden zu erhalten; ein Verlust oder eine Verminderung seiner natürlichen Fruchtbarkeit und Ertragsfähigkeit ist zu vermeiden.

## Bodenbeschaffenheit

### Geowissenschaftliche Informationen

Der Geologische Dienst Bremen hat folgendes mitgeteilt:

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

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

### Regenwasserversickerung

Es ist aufgrund des Untergrundaufbaues (wasserzügige Sande) möglich, Regenwasser im Plangebiet zu versickern. Das Niederschlagswasser der Dach- und Grundstücksflächen kann bei einer Bebauung des ehemaligen Sportplatzes direkt auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

Allerdings wird darauf hingewiesen, dass der Grundwasserspiegel zeitweise bis auf 0,5 m unter Gelände ansteigen kann. Eine Aufhöhung des Geländes um 0,5 m würde die Anforderungen des DVWK-Regelwerkes (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.) „Oberflächenwasser“ erfüllen (1 m versickerungsfähige Sande).

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

### Altlasten/schädliche Bodenveränderungen

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

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

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

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

In der angrenzenden Grundwassermessstelle konnten bisher keine Wasserbelastungen nachgewiesen werden.

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

Unter Kenntlichmachung werden die Maßnahmen benannt, die erforderlich sind, um eine Gefährdung durch umweltschädigende Stoffe zu verhindern. Unter diesen Bedingungen ist ein erheblicher Konflikt mit der geplanten Nutzung nicht zu erwarten.

Auf den anderen Flächen im Bereich des B-Plans wurden keine potenziell altlastenrelevanten Nutzungen bzw. Verunreinigungen des Bodens und Untergrunds ermittelt. Die Auswertung von Luftbildern, die Durchführung von Ortsbegehungen und Personenbefragungen ergaben keine weiteren Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten.

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

#### Kampfmittel

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

### **(h) Auswirkungen auf die Archäologie**

#### Grundsätze und Ziele

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

#### Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

### **(i) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange**

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

## **(j) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen**

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

### 3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

### 4. Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung

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

Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung erwartet.

Besondere methodische Schwierigkeiten traten nicht auf.

### 5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

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

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

### 6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

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

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

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

## **E) Finanzielle Auswirkungen / Gender Prüfung**

### 1. Finanzielle Auswirkungen

Die Erschließung des ehemaligen Sportplatzes für die Ansiedlung des Nahversorgungszentrums erfordert keine Kosten der Stadtgemeinde. Diese erfolgt über die Rockwinkeler Heerstraße durch eine neue Planstraße, die vom Investor gebaut und finanziert wird.

Für den Ausbau der Mühlenfeldstraße, der unabhängig von der Erschließung des Nahversorgungszentrums planungsrechtlich gesichert wird, entstehen der Stadtgemeinde Kosten:

Als kalkulatorischer Anhalt wurde eine Straßenvorentwurfsplanung aus dem Jahre 2005 zugrunde gelegt, die kostenmäßig aktualisiert wurde.

Der erforderliche Umbaubereich erstreckt sich von der Einmündung Mühlenfeldstraße / Rockwinkeler Heerstraße bis zum Ausbau des „Bahnübergangs Mühlenfeldstraße“. Die Umbaufläche beträgt in etwa 4.700 – 5.000 m<sup>2</sup>. Die Freilegung von Vorgartenflächen (hinter der neuen bzw. alten Grundstückslinie) findet keine kalkulatorische Berücksichtigung.

Straßen- u. Tiefbau, einschl. Nebenkosten:	1,400 Mio. €
Öffentliche Beleuchtung	0,075 Mio. €
Begrünung, Kompensation	0,180 Mio. €
Beweissicherungen	0,080 Mio. €
Grunderwerb u. Folgemaßnahmen	0,400 Mio. €
BSAG, Versorgung u. Entsorgung	0,115 Mio. €
<hr/> Investitionskosten	<hr/> 2,250 Mio. €

Zusätzlich zu den Investitionskosten werden ca. 340.000 € Planungskosten benötigt. Diese werden erforderlich, um die Vorentwurfsplanung aus dem Jahr 2005 zu aktualisieren.

Ein Teil der Herstellungskosten wird durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen auf die Anlieger umgelegt. Bei der erstmaligen endgültigen Herstellung einer Straße sind u. a. die Herstellungskosten für eine maximal 10 Meter breite Anlage umlagefähig. Von den zunächst durch die Stadtgemeinde vorzufinanzierenden Kosten kann der umlagefähige Erschließungsaufwand nach Eintritt der Beitragspflicht in Höhe von 90% auf die Anlieger umgelegt werden.

Die Planungs- und Investitionsvorhaben können nach heutigem Stand frühestens in der Haushaltsaufstellung 2020 / 2021 angemeldet werden.

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

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

2. Gender-Prüfung

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

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

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

Im Auftrag

.....  
Senatsrat

Bremen,

# **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB**

**zum Bebauungsplan 2370**

**für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland zwischen Rockwinkeler Heerstraße, Mühlenfeldstraße und Eisenbahnlinie Bremen-Hamburg  
(Bearbeitungsstand: 02.03.2018)**

## **I. Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit der Bebauungsaufstellung**

Das ca. 8 ha große Plangebiet umfasst Flächen südöstlich der Rockwinkeler Heerstraße und südwestlich der Mühlenfeldstraße. Die Eisenbahnstrecke Bremen-Hamburg bildet die südliche Grenze des Plangebietes.

Der inmitten des Plangebietes liegende Sportplatz an der Mühlenfeldstraße wurde aufgegeben und an den Vinnenweg verlegt. Seither liegen die Flächen brach. Zunächst war beabsichtigt, diese Flächen einer Wohnbebauung zuzuführen. Nach Vorliegen eines Lärmgutachtens wurde davon Abstand genommen. Planungsziel ist nunmehr die gewerbliche bzw. gemischte Nutzung. Auch erfordert die u.a. durch die Untertunnelung der Bahngleise veränderte Verkehrssituation im Bereich der Mühlenfeldstraße eine ganzheitliche Betrachtung und Ausweitung des Plangebietes.

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

Mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der genannten Planungsziele geschaffen worden.

## **II. Beurteilung der Umweltbelange**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) dargelegt und bewertet. Dieser Umweltbericht ist dem Entwurf des Bebauungsplanes als Teil der Begründung beigefügt worden.

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

Die sich aus den Lärmimmissionen ergebenden Belastungen für das Wohnen im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet können durch entsprechende Maßnahmen gemindert werden. Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist nur in geringfügigem Umfang erforderlich und wird sowohl innerhalb des Geltungsbereiches als auch extern (Oberneulander Wiesen) umgesetzt.

## **III. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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

#### **IV. Verfahrensablauf**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden die allgemeinen Planungsziele und -zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes in einer öffentlichen Einwohnerversammlung am 02.06.2009 dargelegt. Aufgrund des Widerstands der Bevölkerung Oberneulands gegen die Realisierung eines Nahversorgungszentrums wurden die Grundlagen des geplanten Projekts in einer ausführlichen Bürgerbeteiligung erörtert und vereinbart.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, auch zur Äußerung im Hinblick auf deren Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und der förmlichen Trägeranhörung nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.01.2018 bis 09.02.2018 hatten die Bürgerinnen und Bürger sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf 2370 mit Begründung und Umweltbericht.

#### **V. Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Anlässlich der öffentlichen Auslegung haben Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Privatpersonen Stellungnahmen abgegeben. Diese wurden fachlich geprüft und soweit erforderlich mit den davon berührten Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Die Prüf- und Untersuchungsergebnisse wurden abgewogen und entsprechend dem Prüfergebnis bei der Planung berücksichtigt.

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes 2370 erfolgten Planänderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Planänderungen sind in dem Bebauungsplanentwurf 2370 (Bearbeitungsstand: 02.03.2018) ausgewiesen.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Im Auftrag

Bremen,

.....  
Senatsrat