

Bremen, 31. Mai 2017

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

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

Vorlage Nr. 19/278 (S)  
Tagesordnungspunkt

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

**Bebauungsplan 2491**  
**für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland zwischen Rockwinkeler Heerstraße (zum Teil ein-**  
**schließlich) und der Eisenbahnstrecke Bremen-Buchholz zur Änderung von Festsetzungen**  
**für Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2369**  
**(Bearbeitungsstand: 23.12.2016)**

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

**I. Sachdarstellung**

**A) Problem**

An der Rockwinkeler Heerstraße 72 / 74 liegt die ehemalige Hofanlage eines landwirtschaftlichen Betriebes. Dieses sog. „Wischhusengrundstück“ hat seit vielen Jahrzehnten keine adäquate Nutzung erfahren, dementsprechend desolat wirkt sein äußeres Erscheinungsbild.

Der seit 2009 rechtskräftige Bebauungsplan 2369 lässt für dieses Grundstück keine Wohnbebauung zu. Grund für den Ausschluss von neuen Wohnbauflächen war insbesondere die hohe Lärmbelastung. Diese geht von der südlich an das Plangebiet angrenzenden, in Hochlage liegenden Eisenbahnstrecke aus. Für das Grundstück wurde seinerzeit eine Einzelhandelsentwicklung angestrebt, allerdings nur mit einer eng begrenzten Größen- und Sortimentsstruktur. Eine Einzelhandelsentwicklung wird nicht weiter verfolgt, da sich weder ein Investor hierfür gefunden hat noch dieser Standort weiterhin sinnvoll erscheint. Aktuell konzentriert sich die Einzelhandelsentwicklung vielmehr um das Zentrum an der Mühlenfeldstraße. Diese soll sich dort auch aus städtebaulichen Gründen weiter entwickeln.

Andererseits gibt es einen Bedarf an Wohnbauflächen in diesem Bereich Oberneulands, der sich baulich in die Umgebung der bestehenden umliegenden Wohnnutzung einfügen würde. Während es bisher aufgrund der hohen Lärmbelastung nicht möglich schien, Wohnnutzungen zuzulassen, liegt mittlerweile ein städtebaulicher Entwurf vor, für den gutachterlich nachgewiesen werden konnte, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

im Sinne des § 34 Abs.1 S. 2 BauGB gewährleistet werden können. Ziel der Planung ist es, den hier vorhandenen städtebaulichen Missstand zu beseitigen und 25 Wohneinheiten neu zu ermöglichen. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan 2369 dahingehend geändert werden, dass sich zukünftig die Art der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB beurteilt.

B) Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“).

C) Geförderter Wohnungsbau

Die aktuelle Wohnungsbaupolitik hat auch zum Ziel, in Bremen den sozialen Zusammenhalt zu stärken. Zu diesem Zweck soll u.a. beim Verkauf kommunaler Grundstücke und bei der Schaffung neuen Baurechts eine Verpflichtung zum Bau von Sozialwohnungen begründet werden (25 % geförderter Wohnungsbau). Gemäß dem Senatsbeschluss vom 28.08.2012 tritt die Verpflichtung dann ein, wenn mehr als 20 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau oder mindestens 50 neue Wohnungen (Einfamilienhäuser, Reihenhäuser oder gemischt mit Geschosswohnungen) errichtet werden.

Im Plangebiet sollen insgesamt 25 Wohneinheiten als Doppel- oder Reihenhäuser entstehen. Eine Verpflichtung zum Bau von Sozialwohnungen besteht somit nicht.

D) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen sind mit der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Entschädigungspflichten gemäß § 42 BauGB für die Stadtgemeinde Bremen können nur innerhalb von sieben Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes 2369 geltend gemacht werden. Diese Frist ist im November 2016 abgelaufen. Darüber hinaus ergeben sich Entschädigungsansprüche nur bei Eingriffen in bereits ausgeübte Nutzungen. Diese liegen im Plangebiet nicht vor.

2. Genderprüfung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer untersucht worden. Aufgrund der Planungsziele werden keine geschlechterspezifischen Festsetzungen getroffen. Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden richtet sich gleichermaßen an Frauen und Männer.

E) Abstimmungen

Das Ortsamt Oberneuland hat mitgeteilt, dass der Beirat Oberneuland den Bebauungsplan 2491 gemäß Beschluss vom 24.01.2017 grundsätzlich begrüßt, jedoch eine zunehmend verdichtete Bebauung der angrenzenden Umgebung befürchtet. Zudem werde eine frühzeitige Reaktion der zuständigen politischen Gremien hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung eingefordert.

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**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft beschließt den Bericht zum Entwurf des Bebauungsplanes 2491 für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland zwischen Rockwinkeler Heerstraße (zum Teil einschließlich) und der Eisenbahnstrecke Bremen-Buchholz zur Änderung von Festsetzungen für Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplan 2369 (Bearbeitungsstand: 23.12.2016).

### Anlagen

- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft
- Begründung (aktualisierte Fassung) zum Bebauungsplan 2491 (Bearbeitungsstand: 23.12.2016)
- Entwurf des Bebauungsplans 2491 (Bearbeitungsstand: 23.12.2016)

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

**zum Bebauungsplan 2491**

**für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland zwischen Rockwinkeler Heerstraße (zum Teil einschließlich) und der Eisenbahnstrecke Bremen-Buchholz zur Änderung von Festsetzungen für Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2369**

**(Bearbeitungsstand: 23.12.2016)**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den Bebauungsplan 2491 (Bearbeitungsstand: 23.12.2016) und die entsprechende Begründung vor.

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

### **1. Planaufstellungsbeschluss**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 23.02.2017 beschlossen, dass für das Plangebiet der Bebauungsplan 2491 aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss). Dieser Beschluss ist am 01.03.2017 öffentlich bekannt gemacht worden.

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

Zum Bebauungsplanentwurf 2491 ist am 09.11.2016 vom Ortsamt Oberneuland eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Einwohnerversammlung nicht ergeben; schriftliche Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern sind auch nicht vorgebracht worden. Das Ergebnis dieser Öffentlichkeitsbeteiligung ist von der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

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

Im Rahmen des Planverfahrens hat im November 2016 eine frühzeitige Abstimmung mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, als frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB stattgefunden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

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

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind für den Bebauungsplan 2491 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 23.02.2017 beschlossen, den Entwurf zum Bebauungsplan 2491 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 13. März 2017 bis 13. April 2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegt. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Oberneuland Kenntnis zu nehmen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

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

Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu redaktionellen Anpassungen / Ergänzungen der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichtes wird verwiesen.

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

6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

7. Anpassungen bzw. Ergänzungen der Begründung und des Planentwurfes nach der öffentlichen Auslegung

Aufgrund von Hinweisen im Rahmen der Trägerbeteiligung während der öffentlichen Auslegung ist die Begründung überarbeitet bzw. ergänzt worden. Die Ergänzungen sind redaktioneller Art oder dienen der Klarstellung.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 23.12.2016 -aktualisierte Fassung-) enthält die vorgenannten Anpassungen.

Der Bebauungsplanentwurf (Bearbeitungsstand: 23.12.2016) wurde nach der öffentlichen Auslegung nicht geändert.

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

**B) Stellungnahme des Beirates**

Das Ortsamt Oberneuland hat mitgeteilt, dass der Beirat Oberneuland den Bebauungsplan 2491 gemäß Beschluss vom 24.01.2017 grundsätzlich begrüßt, jedoch eine zunehmend verdichtete Bebauung der angrenzenden Umgebung befürchtet. Zudem werde eine frühzeitige Reaktion der zuständigen politischen Gremien hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung eingefordert.

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.

**C) Beschluss**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2491 für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland zwischen Rockwinkeler Heerstraße (zum Teil einschließlich) und Eisenbahnstrecke Bremen-Buchholz zur Änderung von Festsetzungen für Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2369 (Bearbeitungsstand 23.12.2016) zu beschließen.

-----  
Vorsitzender

-----  
Senator

# Begründung

## (aktualisierte Fassung)

**Bebauungsplan 2491  
für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland südlich Rockwinkeler Heerstraße (zum Teil  
einschließlich) und der Eisenbahnstrecke Bremen – Buchholz zur Änderung von  
Festsetzungen für Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2369  
(Bearbeitungsstand: 23.12.2016)**

### **A) Änderungsgebiet**

Das Änderungsgebiet liegt im Stadtteil Oberneuland, seine Größe beträgt ca. 5,1 ha.

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

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

Das Plangebiet liegt südlich der Rockwinkeler Heerstraße zwischen den Hausnummern 56 und 88. Es erstreckt sich über eine Länge von ca. 550 m zwischen der Rockwinkeler Heerstraße und der auf einem Bahndamm verlaufenden Eisenbahnstrecke. Das Gebiet ist im Wesentlichen geprägt durch eine lockere Wohnbebauung mit frei stehenden Einzel- und Doppelhäusern sowie Reihenhäusern. An der Rockwinkeler Heerstraße 72 / 74 liegt die ehemalige Hofanlage eines landwirtschaftlichen Betriebes, die seit langem nicht mehr bewirtschaftet wird und baulich abgängig ist. Dieses sog. „Wischhusengrundstück“ hat seit vielen Jahrzehnten keine adäquate Nutzung erfahren; dementsprechend desolat wirkt sein äußeres Erscheinungsbild. Zuletzt wurden hier Pferde gehalten.

Außerhalb des Plangebietes befinden sich westlich angrenzend ein Handwerksbetrieb, mehrere freistehende Wohnhäuser sowie Grundstücke und Gebäude einer pharmazeutischen Fabrik mit einer relativ kompakten zweigeschossigen Bebauung.

#### **2. Geltendes Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt die Flächen als gemischte Baufläche dar.

Das Plangebiet liegt innerhalb des seit dem 10.11.2009 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 2369, der die Flächen als Mischgebiet festsetzt.

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

Ziel der Planung ist es, das im Plangebiet ca. 1,5 ha große, brach liegende Grundstück Rockwinkeler Heerstraße 72 / 74 („Wischhusengrundstück“) einer baulichen Nutzung als Wohnbaufläche zuzuführen. Konkret gibt es Planungen eines Investors, auf dem Grundstück 25 neue Wohneinheiten zu errichten.

Dem steht die Festsetzung des Bebauungsplanes 2369 hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entgegen. Dieser setzt für das Grundstück ein Mischgebiet fest, das Wohnen ausschließt (textliche Festsetzung Nr. 5).

Mit dem Bebauungsplan 2369 sollte u.a. die bestehende Wohnbebauung geschützt und durch die Festsetzung von Mischgebieten langfristig gesichert werden. Neue Wohnbauflächen sollten im Plangebiet nicht zugelassen werden. Grund für den Ausschluss von neuen Wohnbauflächen war insbesondere die hohe Lärmbelastung im Geltungsbereich. Diese geht von der südlich an das Plangebiet angrenzenden, in Hochlage liegenden Eisenbahnstrecke aus. Für das Grundstück wurde seinerzeit eine Einzelhandelsentwicklung angestrebt; allerdings nur mit einer eng begrenzten Größen- und Sortimentsstruktur. Hierfür hat der Bebauungsplan 2369 konkrete Festsetzungen getroffen.

Eine Einzelhandelsentwicklung wird nicht weiter verfolgt, da sich weder ein Investor hierfür gefunden hat noch dieser Standort weiterhin sinnvoll erscheint. Aktuell konzentriert sich die Einzelhandelsentwicklung vielmehr um das Zentrum an der Mühlenfeldstraße. Diese soll sich dort auch aus städtebaulichen Gründen weiter entwickeln.

Zudem gibt es einen Bedarf an Wohnbauflächen in diesem Bereich Oberneulands. Die geplante Bebauung würde sich baulich in die Umgebung der bestehenden umliegenden Wohnnutzung einfügen. Während es bisher aufgrund der hohen Lärmbelastung nicht möglich schien, Wohnnutzungen zuzulassen, liegt mittlerweile ein städtebaulicher Entwurf eines Investors vor, für den gutachterlich nachgewiesen werden konnte, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 34 Abs.1 S.2 BauGB gewährleistet werden können.

Damit das Planungsziel „Wohnen“ umgesetzt werden kann, wird mit diesem Änderungsplan die festgesetzte Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes 2369 aufgehoben.

Zukünftig sind nach dem Bebauungsplan 2491 Bauvorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zulässig, sofern sie sich nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2491 nur Wohnungsbau vorzufinden ist und dieser aufgrund der heutigen Prägung auch zukünftig Maßstab für die Beurteilung von Bauanträgen sein wird, bietet § 34 BauGB eine ausreichende Entscheidungsgrundlage zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben.

Um bei Neubauten im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, muss nach dem neuen Bebauungsplan 2491 in Verbindung mit § 34 Baugesetzbuch (BauGB) im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen werden, dass die Werte der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ eingehalten werden.

## 1. Verfahrensweise

Aufgrund der geringen Flächengröße und der Überplanung einer baulich überwiegend bereits in Anspruch genommenen bzw. brachliegenden Fläche in städtebaulich integrierter Lage ist die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13a BauGB ("Bebauungspläne der Innenentwicklung") vorgesehen. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich, da die Gebietsgröße weit unter dem Schwellenwert einer Grundflächenzahl von 20.000 m<sup>2</sup> liegt. Durch die Aufhebung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung entstehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

## C. Planinhalt

### Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan hebt die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung auf.



Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 2369 sollen weiterhin gelten und werden nicht geändert, da die planerischen Zielsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen weiterhin Bestand haben.

Zukünftig beurteilt sich die Frage, welche Art der baulichen Nutzung im Plangebiet zulässig ist, nach § 34 BauGB.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen für ein Gebiet, das weitestgehend bebaut ist. Dementsprechend werden die bereits heute vorhandenen Wohnnutzungen bzw. Handwerksbetriebe zum Maßstab der Beurteilung zukünftiger Bauanträge. In dieser Bandbreite sind auch zukünftige bauliche Nutzungen möglich, ohne dass es einer Steuerung über planungsrechtliche Festsetzungen bedarf. Insbesondere der Ausschluss von Wohnen ist in diesem gewachsenen Teil Oberneulands nicht mehr sinnvoll.

Die textliche Festsetzung Nr. 7 des Bebauungsplanes 2369, wonach nahversorgungsrelevante und sonstige zentrenrelevante Sortimente nur bis zu definierten Obergrenzen zulässig sind, wird ersetzt durch die neue textliche Festsetzung Nr. 3, wonach Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet generell nicht zulässig sind. Damit wird eine Festsetzung nach § 9 (2a) BauGB eingeführt, die dazu dient, die beiden zentralen Versorgungsbereiche Oberneulands an der Apfelallee und der Mühlenfeldstraße zu erhalten bzw. zu entwickeln.

Dieses Ziel verfolgt auch das Zentren- und Nahversorgungskonzept für Bremen. Danach sollen die Entwicklungen des Einzelhandels möglichst auf die Bremer Innenstadt, die Stadtteilzentren, die Nahversorgungszentren und außerhalb der Zentren auf die Sonderstandorte konzentriert werden. Auch um eine wohngébietsnahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern und das Handelsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) zu fördern, soll die Handelsentwicklung außerhalb dieser Gebiete eingeschränkt werden.

#### **D) Umweltbelange**

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor. Die Anwendung des § 13a BauGB ist auch möglich, da mit dem Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) bzw. nach Landesgesetz unterliegen, vorbereitet oder begründet wird. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Im Planverfahren nach § 13a BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden, wenn die festgesetzte überbaubare Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Dieses ist hier der Fall; die errechnete Grundfläche liegt bei ca. 18.800 m<sup>2</sup>. Deshalb konnte auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Gleichwohl werden die für die geplante Bebauung relevanten Belange des Umweltschutzes nachfolgend dargestellt. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht notwendig.

Mit dem Bebauungsplan 2491 wird lediglich die „Art der baulichen Nutzung“ aufgehoben. Neue Festsetzungen, die gegenüber den bisherigen Regelungen eine höhere Verdichtung und Versiegelung zur Folge hätten, werden nicht getroffen. Der Bebauungsplan hat daher keine Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder anderweitige umweltrelevante Schutzgüter. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind ebenfalls nicht gegeben.

## Lärmauswirkungen

Das Gebiet unterliegt einer erheblichen Vorbelastung durch Verkehrslärm (Rockwinkeler Heerstraße, DB Strecke Bremen-Hamburg). Durch die Planung selbst ist jedoch keine zusätzliche Lärmbelastung zu erwarten.

Der Verkehrslärm, der von der Rockwinkeler Heerstraße und der Schienenlärm, der von der Eisenbahnstrecke Bremen – Buchholz ausgeht, wurde schalltechnisch untersucht (Bonk–Maire–Hoppmann, Garbsen, März 2008 und August 2016). Im Ergebnis ist festzustellen, dass das Plangebiet am Tage und in der Nachtzeit stark durch Straßen- und Schienenverkehrslärm betroffen ist. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden in Abhängigkeit vom Abstand der Bahnstrecke und von den jeweiligen Geschossebenen sowohl für Misch- als auch für Wohngebiete überschritten.

Durch die Anordnung der Gebäude, die Abschirmung zu den Lärmquellen und durch passive Schallschutzmaßnahmen ist es möglich, die nach § 34 Abs.1 S.2 BauGB notwendigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren.

Die Lärmsituation unterscheidet sich nicht von der für die vorhandenen Wohn- und Gewerbenutzungen der näheren Umgebung. Die zu fordernden Schutzmaßnahmen für etwaige Neubauten führen jedoch zu deutlich besseren Wohn- und Arbeitsbedingungen, als dies bei älteren Vorhaben der Fall ist.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Bauantragsverfahren bei Neubauten oder wesentlichen baulichen Veränderungen von Wohngebäuden (bauliche und sonstige technische Vorkehrungen) gutachterlich nachzuweisen. Dazu ist der Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke (DIN 4109) zu erbringen.

## Immissionen durch elektromagnetische Felder

Nach dem Auftrag des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (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 elektromagnetische Felder.

Aufgrund des Eisenbahnverkehrs auf den südlich angrenzenden Gleisanlagen ist in dem Plangebiet mit der Einwirkung niederfrequenter Magnetfelder zu rechnen. Die Beurteilung dieser Einwirkungen auf die geplante Wohnnutzung erfolgt anhand der Grenzwerte der sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des BImSchG (26. BImSchV) sowie der Bremer Empfehlungen zur Gesundheitsvorsorge bei Niederfrequenzanlagen in Planungsvorhaben vom Senator für Gesundheit der Freien Hansestadt Bremen. Der Grenzwert der 26. BImSchV liegt bei 300  $\mu$ T (Mikrotesla) und ist verbindlich für den Schutz der Öffentlichkeit anzuwenden. Der Vorsorgewert der Bremer Empfehlungen zur Gesundheitsvorsorge liegt bei 0,3  $\mu$ T und ist demnach um den Faktor 1.000 kleiner.

Aus Gründen der Gesundheitsvorsorge sollte als Ausgangspunkt grundsätzlich eine Minimierung der magnetischen Belastung in Daueraufenthaltsbereichen, insbesondere von Kindern und Jugendlichen, erfolgen. Zu diesen Bereichen zählen u.a. Wohngebäude, Schulen, Kindergärten und -horte sowie die dazugehörigen Grundstücke, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt bestimmt sind (z.B. Balkone und Terrassen).

Zur Ermittlung der Größe der elektromagnetischen Felder im Plangebiet wurden die Ergebnisse einer vorgenommenen messtechnischen Ermittlung des magnetischen Felds des Bahnstroms am ehemaligen Postamt 5 in Bremen-Mitte aus dem Jahr 2015 herangezogen. Die Streckenauslastung und die Bahnstrominstallationen sind an dieser Stelle vergleichbar bzw. tendenziell stärker als in Bremen-Oberneuland. Insofern konnte per Analogieschluss aus den messtechnisch ermittelten Daten der Feldstärkewert in Abhängigkeit von der Entfernung zwischen Gleis und Gebäudekante abgeschätzt werden. Bereits bei einem Abstand von 17,5 m zum Bahngleis herrscht hiernach eine magnetische Feldstärke von nur noch 0,2  $\mu$  Tesla. Insofern würde sich bei Beurteilung eines Bauvorhabens auf Grundlage des § 34 BauGB eine zukünftige Bebauung bei dieser Entfernung zum Bahngleis einfügen, da in jedem Fall die Grenzwerte der 26. BImSchV eingehalten werden und darüber hinaus voraussichtlich der Vorsorgewert der Bremer Empfehlungen zur Gesundheitsvorsorge bei Niederfrequenzanlagen eingehalten bzw. nur geringfügig überschritten wird.

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

### **1. Finanzielle Auswirkungen**

Finanzielle Auswirkungen sind mit der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Entschädigungspflichten gemäß § 42 BauGB für die Stadtgemeinde Bremen können sich nur innerhalb von sieben Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes 2369 ergeben. Diese Frist ist im November 2016 abgelaufen. Darüber hinaus ergeben sich Entschädigungsansprüche nur bei Eingriffen in bereits ausgeübte Nutzungen. Diese liegen im Plangebiet nicht vor.

### **2. Gender-Prüfung**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer untersucht worden. Aufgrund der Planungsziele werden keine geschlechterspezifischen Festsetzungen getroffen. Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden richtet sich gleichermaßen an Frauen und Männer.

Für Entwurf und Aufstellung

Im Auftrag

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

.....  
Senatsrat

Bremen,

für ein Gebiet in Bremen - Oberneuland  
 zwischen Rockwinkler Heerstraße (zum Teil  
 einschließlich), und Eisenbahnstrecke  
 Bremen - Buchholz

(Bearbeitungsstand: 23.12.2016)

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Mit der Beherrschung dieses Bebauungsplanes treten für die Geltungsbereiche des Planes die Festsetzungen des Bebauungsplanes 2369 hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (MI 1, MI 2, MI 3 und MI 4) außer Kraft.
2. Die textliche Festsetzung Nr. 9 wird aufgehoben.
3. Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig (§ 9 Abs. 2a BauGB).

**HINWEISE**

**RECHTLICHE GRUNDLAGEN:**  
 BauGB  
 BauNVO  
 Bauzonenordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)  
 Planzonenverordnung (PlanZV)



Für Entwurf und Aufteilung  
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
 Bremen

Im Auftrag  
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
 Bremen

Im Auftrag  
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
 Bremen

Im Auftrag  
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
 Bremen

Im Auftrag  
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
 Bremen

Im Auftrag  
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
 Bremen

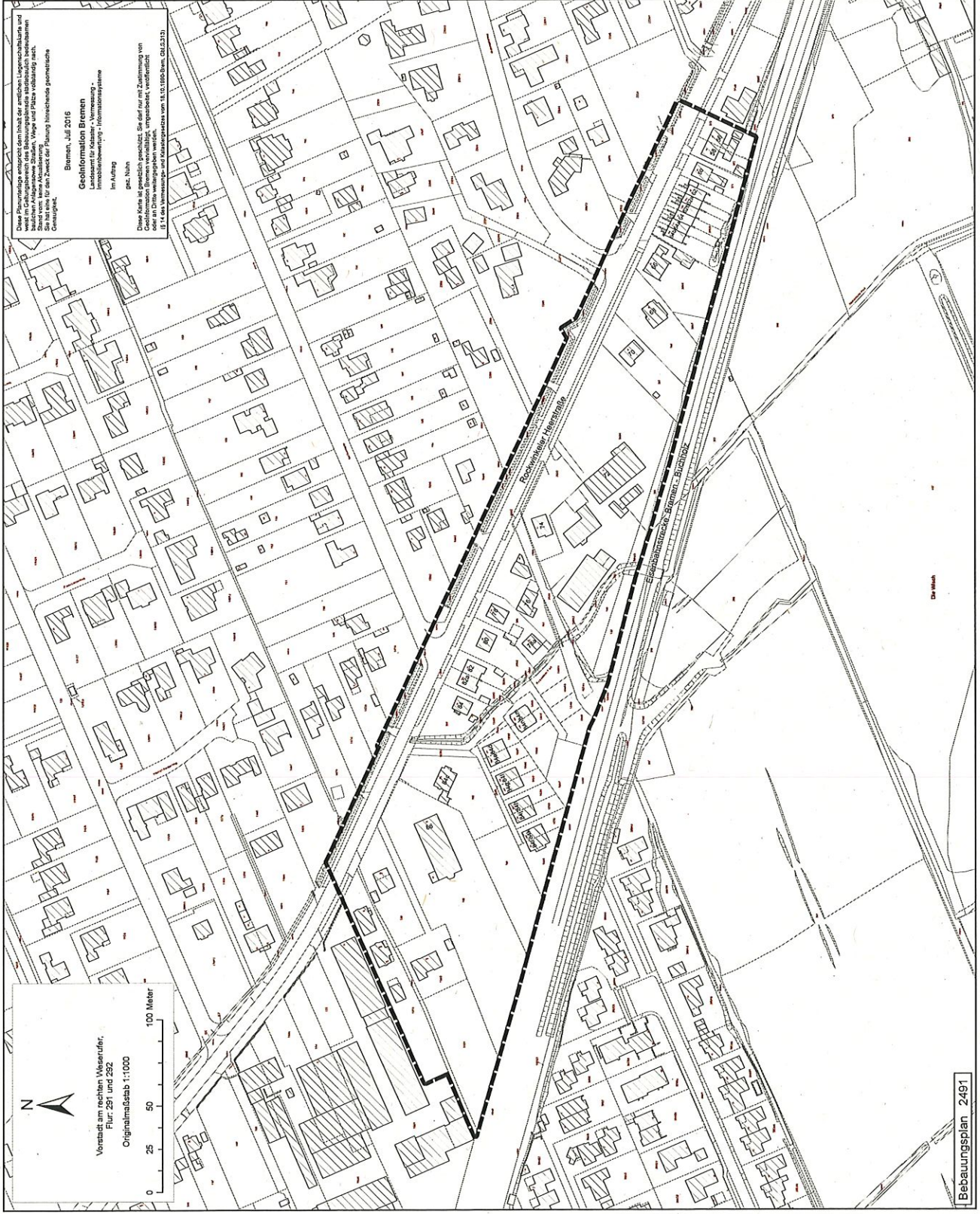
Im Auftrag  
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
 Bremen

Im Auftrag  
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
 Bremen

Im Auftrag  
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
 Bremen

Im Auftrag  
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
 Bremen

Im Auftrag  
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr  
 Bremen



Diese Planunterlagen sind dem Inhalt der amtlichen Liegenschaftskarte und dem Inhalt der amtlichen Katasterkarte zu entnehmen. Die Planunterlagen sind dem Inhalt der amtlichen Liegenschaftskarte und dem Inhalt der amtlichen Katasterkarte zu entnehmen. Die Planunterlagen sind dem Inhalt der amtlichen Liegenschaftskarte und dem Inhalt der amtlichen Katasterkarte zu entnehmen.

Bremen, Juli 2016  
 Geoinformation Bremen  
 Landscart (D. Kartas - Vermessung -  
 Informationsentwicklung - Informationssysteme  
 im Auftrag  
 der Stadt  
 der Freien Hansestadt Bremen

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung von  
 Geoinformation Bremen ververvielfältigt, imprinted, veröffentlicht,  
 übertragen, weitergegeben, kopiert, reproduziert, verbreitet,  
 (§ 14 des Urheberrechts- und Kunsturheberrechts vom 18.05.1990-Brem. 024.313)