

Bremen, 19.03.2019

Telefon: 361-6134 (Herr Risch)  
361-2640 (Frau Brünjes)  
361-4136

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

Vorlage Nr. 19/600

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

**Bebauungsplan 2516**  
**für ein Gebiet in Bremen - Hemelingen**  
**zwischen Eisenbahnstrecke Kirchweyhe – Sagehorn, Autobahn A 1, Kluvenhagener**  
**Straße (Verlängerung), Dahlwasdeich und Olbersstraße (Verlängerung) sowie**  
**zwischen Dahlwasdeich und Weser**  
**(Bearbeitungsstand: 25.02.2019)**

**Planaufstellungsbeschluss**

**I. Sachdarstellung**

A) Problem

Die Gewerbeflächen an der Hansalinie werden seit Anfang 2000 abschnittsweise auf Grundlage des durch den Senat beschlossenen „Rahmenplan Gewerbepark Hansalinie“ erschlossen und bebaut. In der Umsetzung befindet sich aktuell die 2. Erweiterungsstufe (B-Plan 2447). Die Erschließung dieser Flächen ist nahezu abgeschlossen. Die Flächen sind stark nachgefragt und werden teilweise bereits während der Erschließungsmaßnahmen vermarktet und bebaut oder reserviert. Die derzeit noch frei zur Verfügung stehenden Bereiche werden voraussichtlich ebenfalls in absehbarer Zeit vergeben sein. Aufgrund des hohen Nachfragedrucks insbesondere durch die Automobilbranche, soll daher möglichst zeitnah mit der Erschließung des nächsten Bauabschnittes begonnen werden (3. Erweiterungsstufe). Hierfür ist neues Planungsrecht zu schaffen.

B) Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch.

## 1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Hemelingen, Ortsteile Arbergen und Mahndorf. Es liegt zwischen der Bundeautobahn A 1 und der Weser und ist Teil des Gewerbeparks Hansalinie. Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Fortsetzung der 2. Erweiterungsstufe, die derzeit in der Vermarktung ist.

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 131 ha; hinzu kommen Flächen für gebietsexterne ökologische Kompensationsmaßnahmen im Nahbereich der Weser. Die hierfür zur Verfügung stehenden Flächen haben einen Umfang von rd. 73 ha.

Naturräumlich ist das Plangebiet der Wesermarsch zuzuordnen (Naturraum Weser-Aller-Aue). Prägend sind Ackerflächen und Grünland sowie teilweise Heckenstrukturen entlang von Entwässerungsgräben.

Die Flächen im Plangebiet befinden sich größtenteils im Eigentum der WFB Wirtschaftsförderung Bremen GmbH (WFB).

## 2. Geltendes Planungsrecht

Die Flächen sind bisher unbeplant. Der Flächennutzungsplan stellt im Wesentlichen „Gewerbliche Bauflächen“, „Grün- und Wasserflächen“, Windkraftanlagen (Zwischenutzung) sowie „Flächen für die Landwirtschaft“ dar.

## 3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die bisher entwickelten Gewerbeflächen an der Hansalinie sollen um einen weiteren Abschnitt ergänzt werden, um der hohen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in diesem Bereich nachkommen zu können.

Das vorgesehene Nutzungsspektrum kann sich im Grundsatz an den Regelungen des angrenzenden Bebauungsplanes 2447 orientieren. Schwerpunkt wird danach der automobilbezogene Dienstleistungsbereich sein sowie produzierendes Gewerbe. Ob ggf. auch eine weitere Modifikation des Standortprofils im Hinblick auf Logistiktungen erfolgen soll, wird im weiteren Aufstellungsverfahren untersucht. Eine weitergehende Differenzierung erfolgt im anstehenden Planungsprozess.

Die Verkehrsinfrastruktur soll im Wesentlichen auf den Zuschnitt größerer Gewerbegrundstücke ausgerichtet sein und schließt damit an das vorhandene Erschließungsnetz des benachbarten Bauabschnitts an. Als zentrale Erschließungsachse kann die Europaallee weitergeführt werden.

Das Plangebiet muss aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers vollständig aufgeschüttet werden. Der hierfür benötigte Sand kann, wie bereits im vorherigen Bauabschnitt, vor Ort entnommen werden. Die dadurch entstehende Wasserfläche soll nach der Bauphase zu einem ökologisch hochwertigen Landschaftsraum entwickelt werden, der sowohl zur Naherholung dient als auch zur Gliederung der weitläufigen Gewerbeareale.

Im Plangebiet sollen im Rahmen von „Green Economy“ ökologisch nachhaltig wirkende Maßnahmen für die Entwicklung eines energie- und klimaeffizienten Gewerbeareals umgesetzt werden. Konkrete Vorschläge werden im weiteren Planungsprozess gutachterlich erarbeitet und spezifiziert.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebietes geschaffen werden.

#### 4. Umweltprüfung

Im weiteren Verfahren wird ermittelt, ob bzw. welche Umweltauswirkungen die Planungen haben. Die Ergebnisse werden in einem entsprechenden Umweltbericht beschrieben und bewertet. Das Prüfergebnis wird der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft im Rahmen der weiteren Beschlussfassung zu diesem Bauleitplanentwurf mitgeteilt.

#### C) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

##### 1. Finanzielle Auswirkungen

Die Finanzierung der Erschließung erfolgt - wie bereits in den vorherigen Abschnitten - bedarfsgerecht aus dem Haushalt des Wirtschaftsressorts sowie aus dem sonstigen Sondervermögen Gewerbeflächen (Stadt). Die Mittel umfassen auch die Planungskosten.

##### 2. Genderprüfung

Aufgrund der bisher vorgesehenen Planungsziele ist davon auszugehen, dass keine geschlechterspezifischen Festsetzungen getroffen werden. Eine abschließende Prüfung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

#### D) Abstimmungen

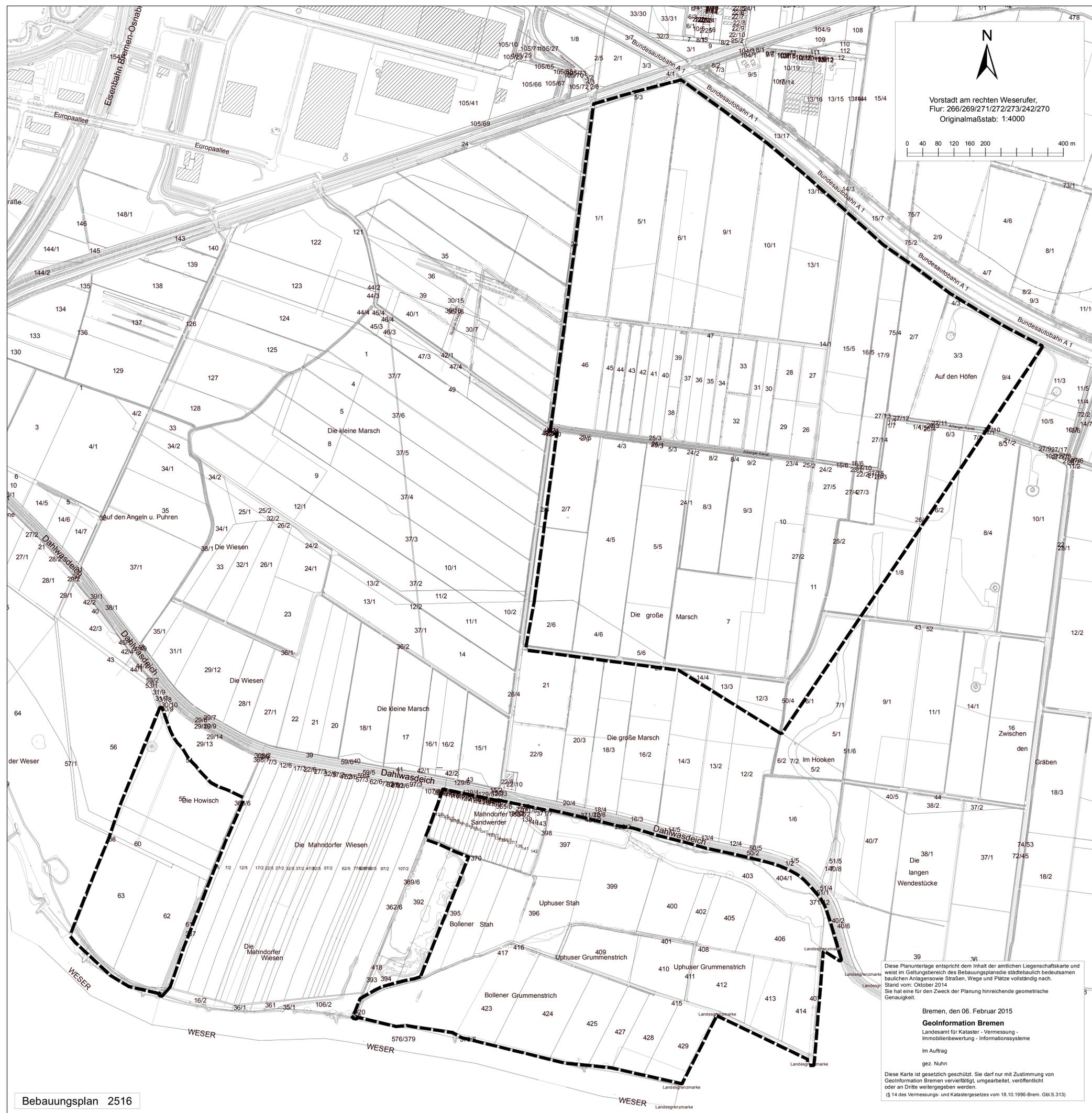
Dem Ortsamt Hemelingen wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern vom 17. November 2016 übersandt.

## II. **Beschlussvorschlag**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass für das im Übersichtsplan bezeichnete Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Eisenbahnstrecke Kirchweyhe – Sagehorn, Autobahn A 1, Kluvenhagener Straße (Verlängerung), Dahlwasdeich und Olbersstraße (Verlängerung) sowie zwischen Dahlwasdeich und Weser ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Die Planung soll im Grundsatz die in der Deputationsvorlage enthaltenen Ziele und Zwecke verfolgen.

### Anlage

Übersichtsplan zum Bebauungsplan 2516 (Bearbeitungsstand: 25.02.2019)



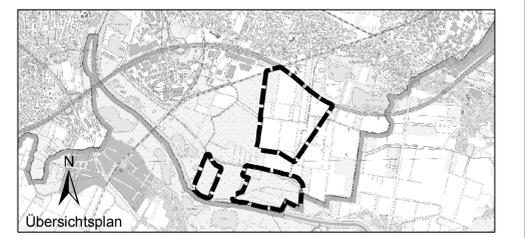
Übersichtsplan zum  
**BEBAUUNGSPLAN 2516**

für ein Gebiet in Bremen - Hemelingen  
 zwischen  
 Eisenbahnstrecke Kirchweyhe - Sagehorn, Auto-  
 bahn A 1, Klunehagener Straße (Verlängerung),  
 Dahlwasdeich und OIberstraße (Verlängerung)

sowie zwischen  
 Dahlwasdeich und Weser

(Bearbeitungsstand: 25.02.2019)

Vorstadt am rechten Weserufer.  
 Flur: 266/269/271/272/273/242/270  
 Originalmaßstab: 1:4000



**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Diese Planunterlage entspricht dem Inhalt der amtlichen Liegenschaftskarte und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.  
 Stand vom: Oktober 2014  
 Sie hat eine für den Zweck der Planung hinreichende geometrische Genauigkeit.

Bremen, den 06. Februar 2015  
**Geoinformation Bremen**  
 Landesamt für Kataster - Vermessung -  
 Immobilienbewertung - Informationssysteme  
 Im Auftrag  
 gez. Nuhn

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

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

Dieser Übersichtsplan hat der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (S) bei ihrem Planaufstellungsbeschluss vom ..... vorgelegen.  
 Bremen,.....

.....  
 Vorsitzender ..... Senator

Bekanntmachung gemäß § 2 Baugesetzbuch durch Bereitstellung im Internet am.....

Bearbeitet: Risch  
 Gezeichnet: Scharf 25.02.2019

Verfahren: Brünjes