

Konzeptpapier

zum Bebauungsplan 2513

für ein Gebiet in Bremen Mahndorf zwischen Thalenhorststraße, Zum Panrepel, Neuer Panrepelgraben, Theodor-Barth-Straße und Malthusstraße

(Bearbeitungsstand: 17.03.2020)

A) Plangebiet

Das rund 4,5 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Hemelingen, Ortsteil Mahndorf, entlang der drei Straßen Theodor-Barth-Straße, Malthusstraße, Zum Panrepel und den Vorbereichen der angrenzenden gewerblich-industriell genutzten Grundstücken. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Süden durch die Grundstücke Damaschkestraße 1 / Thalenhorststraße 18, Malthusstraße 3, 5, 5a, 7, 9, 25, Theodor-Barth-Straße 17, 19, 21, 25, 29.
- im Osten durch die Landesgrenze zu Niedersachsen sowie die Trasse eines ehemaligen Gütergleises
- im Westen durch die Thalenhorststraße
- im Norden durch die Grundstücke Theodor-Barth-Straße 18, Zum Panrepel 2, 3, 3a, 5c und Von-Thünen-Straße 1 und 2.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Der Geltungsbereich liegt im Stadtteil Hemelingen, Ortsteil Mahndorf. Seine Größe beträgt rund 45.200 m². Bei der Fläche handelt es sich um die heutigen Straßenverkehrsflächen sowie die angrenzenden Grundstücksteile der gewerblich-industriellen Nutzungen.

2. Geltendes Planungsrecht

Im Plangebiet gelten die Bebauungspläne 764, 819, 857 und 1027. Alle Bebauungspläne setzen hier Industriegebiete (GI) und Verkehrsflächen fest. Der Bebauungsplan 1027 setzt zusätzlich für den südlichen Bereich direkt an der Landesgrenze zwischen Bremen und Niedersachsen Bahnanlage sowie öffentliche Grünfläche (Gewässer) fest. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Gewerbliche Baufläche dar.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist die Anbindung des Gesamtprojektes Achim-West an die Theodor-Barth-Straße und in der Weiterführung an die Thalenhorststraße. Das Projekt Achim-West umfasst eine neue BAB-Anschlussstelle (A 27 Achim-West), die Realisierung eines interkommunalen Gewerbegebietes sowie den Bau einer neuen Landesstraße einschließlich eines Brückenbauwerkes über die BAB 1. Hierfür ist ein Ausbau der Theodor-Barth-Straße und der weiterführenden Verbindungsstraße in Richtung Thalenhorststraße erforderlich. Durch das Brückenbauwerk über die BAB 1 wird zudem eine neue Erschließungsstraße für die sich bereits dort befindenden Gewerbebetriebe erforderlich. Kleinere Teilbereiche dieser Straße liegen auf dem Gebiet der Stadtgemeinde Bremen und müssen planungsrechtlich gesichert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt unmittelbar an die Landesgrenze Bremen / Niedersachsen. Jenseits der Landesgrenze, im Gebiet der Stadt Achim, wird die Gesamtplanung mittels eines Planfeststellungsverfahrens für das Brückenbauwerk und die Landesstraße sowie eines weiteren Planfeststellungsverfahrens für den Anschluss an die BAB 27 und ergänzender Bauleitpläne für das Gewerbegebiet weitergeführt.

Auf den gewerblich-industriell genutzten Grundstücken sollen zukünftig wieder industriell genutzte, aber nicht überbaubare Grundstücksflächen in einer Breite von 3 m festgesetzt werden, um eine Zone zwischen den Gebäuden und den Straßenverkehrsflächen von Bebauung freizuhalten. Diese Bereiche sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans ebenfalls mitberücksichtigt. In einigen Teilen des Bebauungsplangebietes sind Gebäude in diesen Bereichen vorhanden. Dieser Bebauungsplan setzt hier jedoch nicht überbaubare Grundstücke fest, so dass im Falle eines Neubaus die nicht überbaubaren Grundstücksteile nicht überbaut werden. Die Bestandserhaltung und die Modernisierung bzw. Sanierung der bestehenden Gebäude ist über den Bestandsschutz gewährleistet.

Die vorhandenen Straßenbäume sind zum Großteil nicht zu erhalten. Eine Kompensation dieser Straßenbäume im Plangebiet ist mit der aktuellen Planung schwer umzusetzen, so dass hier im weiteren Verfahren abschließend zu klären ist, wie mit dem Straßenentwurf bzw. der Kompensation der Bäume umzugehen ist.

Die bereits in erstellten Lärm- und Luftgutachten zeigen in einigen Teilbereichen erhöhte Immissionen (für die genehmigten Büronutzungen), ein möglicher Anspruch auf Lärmsanierung kann im Einzelfall bestehen, jedoch wird die Stadtgemeinde in diesem Fall die entstehenden Kosten innerhalb der mit der Stadt Achim zu gründenden Projektentwicklungsgesellschaft aufgefangen.