

Mitteilung des Senats vom 11. Januar 2005

Bebauungsplan 1949 für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Autobahnzubringer Arsten, Krumme Schinkel, Arsterdamm (einschließlich) und Straßenbahnlinie 4

(Bearbeitungsstand: 13. Oktober 2004)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 1949 (Bearbeitungsstand: 13. Oktober 2004) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 2. Dezember 2004 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen datengeschützten Anregungen einschließlich der hierzu abgegebenen Stellungnahmen enthalten sind.*)

Der Bericht der Deputation für Bau und Verkehr wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr einschließlich Anlage zum Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 1949 (Bearbeitungsstand: 13. Oktober 2004) in Kenntnis der eingegangenen Anregungen zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Bebauungsplan 1949 für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Autobahnzubringer Arsten, Krumme Schinkel, Arsterdamm (einschließlich) und Straßenbahnlinie 4

(Bearbeitungsstand: 13. Oktober 2004)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 1949 (Bearbeitungsstand 13. Oktober 2004) und die Begründung zum Bebauungsplan 1949 (Bearbeitungsstand 13. Oktober 2004) vor.

Eine Aufstellung „Städtebauliche Daten zum Bebauungsplan 1949“ ist beigefügt.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau)

Vor Abschluss dieses Verfahrens ist das Europarechtsanpassungsgesetz Bau am 20. Juli 2004 in Kraft getreten. Für das vorliegende Bauleitplanverfahren ergeben sich daraus keine Änderungen, da das Verfahren auf Grundlage der Überleitungsvorschrift (§ 244 Abs. 2 BauGB 2004) nach den bisherigen Vorschriften des Baugesetzbuches abgeschlossen werden soll.

*) Die Anlage zu dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist nur den Abgeordneten der Stadtbürgerschaft zugänglich.

2. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Stadtentwicklung hat am 17. Dezember 1987 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist am 6. Januar 1988 öffentlich bekannt gemacht worden.

Am 28. Oktober 1988 hat die Deputation für Stadtentwicklung beschlossen, den Geltungsbereich des Planaufstellungsbeschlusses vom 17. Dezember 1987 um den Bereich „Hansa-Stadion“ zu erweitern. Dieser Beschluss ist am 15. November 1988 öffentlich bekannt gemacht worden.

Der mit Beschluss vom 28. Oktober 1988 erweiterte Geltungsbereich wurde mit Beschluss der Deputation für Bau und Verkehr am 10. Juni 2004 auf den Geltungsbereich des öffentlich auszulegenden Bebauungsplanentwurfes nochmals geringfügig erweitert. Dieser Beschluss ist am 23. Juni 2004 öffentlich bekannt gemacht worden.

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum Bebauungsplanentwurf 1949 ist am 6. Dezember 1988 vom Ortsamt Obervielnd eine frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

Des Weiteren hat am 21. August 2001 eine öffentliche Beiratssitzung stattgefunden.

Das Ergebnis dieser Bürgerbeteiligung ist von der Deputation für Bau und Verkehr vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die zuständigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Obervielnd bei der Aufstellung der Planung beteiligt worden. Über das Ergebnis dieser Beteiligung ist die Deputation für Bau und Verkehr vor Beschluss der öffentlichen Auslegung informiert worden. Die Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

5. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 10. Juni 2004 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf mit Begründung hat vom 5. Juli bis 5. August 2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Obervielnd Kenntnis zu nehmen.

6. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

6.1 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange

Anlässlich der erneuten Trägerbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist von dem Naturschutzbund Deutschland (NABU) mit Schreiben vom 5. Juli 2004 folgende Stellungnahme eingegangen:

„Zu Punkt D) 1. a) ‚Natur- und Landschaft‘ und C) 6. ‚Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft‘ fordern wir jedoch eine Konkretisierung. Hier sind verloren gehende Biotope und Funktionen für den Naturhaushalt sowie der Ausgleich/Ersatz durch Pflanzung von standortgerechten heimischen Laubgehölzen qualitativ kurz beschrieben. Es fehlt jedoch jede quantitative Angabe. Weder gibt es eine Angabe über die Fläche und Wertigkeit der verloren gehenden Biotope, noch eine Angabe über die Menge und das Ausmaß der Ersatzpflanzungen. Dies bitten wir zu konkretisieren und den Bebauungsplan entsprechend zu ergänzen.“

Die Deputation für Bau und Verkehr gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Das Plangebiet ist in großen Teilen bebaut. In den unbebauten Bereichen hat sich in Teilen Ruderalvegetation entwickelt.

Der Bebauungsplan 1949 umfasst Bereiche, die bereits durch den rechtskräftigen Staffel- und Gewerbeplan 161 mit Gewerbeklasse II bzw. III als Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet festgesetzt sind.

Da alle durch den Bebauungsplan 1949 zulässigen Maßnahmen bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, besteht gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB kein Anspruch auf Ausgleich oder Ersatz im Falle eines Eingriffs.

Den im Bebauungsplan 1949 getroffenen Festsetzungen zu Natur und Landschaft liegen städtebauliche Gründe zugrunde, um das Gebiet mittels Anpflanzungen zum öffentlichen Raum hin zu gliedern. Gleichzeitig soll eine Rücksichtnahme auf entstandene Grünbereiche angemahnt werden. Zudem soll längs der Straße Krumme Schinkel mittels einer konzentrierten Anpflanzung (in der besonders umgrenzten Fläche) ein optischer und psychologischer Abstand zum Gewerbegebiet geschaffen werden, ohne die Gewerbegrundstücke in ihrer Nutzbarkeit zu sehr einzuschränken.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu lassen.

Die übrigen beteiligten Träger öffentlicher Belange haben nach Klärung bestimmter Fragen bzw. nach Berücksichtigung ihrer Belange gegen die Planung keine Einwendungen.

6.2 Anregungen von privaten Einwendenden

Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens ist ein Schreiben mit Anregungen eingegangen. Das Schreiben soll so behandelt werden, als sei es im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangen. Die Anregungen sowie die dazu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Bau und Verkehr sind in der Anlage zum Bericht der Deputation für Bau und Verkehr aufgeführt.

7. Planänderungen/Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung ist der Planentwurf geringfügig redaktionell geändert worden (Aufnahme des Bearbeitungsstandes, Aufnahme eines Hinweises zur Baumschutzverordnung).

Die vorgenannten Planänderungen sind im Bebauungsplan 1949 (Bearbeitungsstand: 13. Oktober 2004) ausgewiesen.

Durch die vorgenannten Planeränderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB unter Anwendung des § 13 BauGB (eingeschränkte Beteiligung) von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen werden. Träger öffentlicher Belange sowie private Grundstückseigentümer sind von den Planänderungen nicht berührt.

Die Deputation für Bau und Verkehr wird hierzu um eine entsprechende Beschlussfassung gebeten.

8. Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Die Begründung zum Bebauungsplan 1949 ist redaktionell u. a. im Hinblick auf das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) unter dem Gliederungspunkt D) überarbeitet worden sowie zu den „Finanziellen Auswirkungen“ unter dem neuen Gliederungspunkt E) aktualisiert worden.

Die beigegefügte Begründung zum Bebauungsplan 1949 (Bearbeitungsstand: 13. Oktober 2004) enthält den neuen Text.

9. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre

Für das im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 1949 gelegene Grundstück Arsterdamm 94 A liegt ein Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung auf Umbau und Nutzungsänderung des ehemaligen Kafu-Marktes vor. Das beantragte Bauvorhaben widerspricht jedoch den oben genannten Planungszielen des Bebauungsplanentwurfes 1949 für den betreffenden Bereich und läuft damit der hier geplanten städtebaulichen Zielsetzung zuwider. Die Neuplanung würde damit vereitelt oder zumindest wesentlich erschwert werden.

Zur Sicherung dieser Neuplanung hat die Stadtbürgerschaft am 13. Mai 2003 das 147. Ortsgesetz über eine Veränderungssperre nach dem Baugesetzbuch sowie am 2. Juni 2004 die Verlängerung der Geltungsdauer des vorgenannten

Ortsgesetzes um ein Jahr beschlossen. Das Ortsgesetz gilt bis 24. Juni 2005, tritt aber außer Kraft, sobald und soweit die Bauleitplanung rechtsverbindlich abgeschlossen ist.

B) Stellungnahme des Beirates

Der Beirat des Ortsamtes Obervieland hat im Rahmen der erneuten Beteiligung anlässlich der öffentlichen Auslegung keine Anregungen mitgeteilt.

Dem Ortsamt Obervieland wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.4 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 (Neufassung) übersandt.

C) Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 1949 für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Autobahnzubringer Arsten, Krumme Schinkel, Arsterdamm (einschließlich) und Straßenbahnlinie 4 (Bearbeitungsstand 13. Oktober 2004) in Kenntnis der eingegangenen Anregungen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Jens Eckhoff
(Vorsitzender)

Dr. Carsten Sieling
(Sprecher)

Städtebauliche Daten zum Bebauungsplan 1949

Stand: 13. Oktober 2004

I. Nutzung der Flächen	ha	%
1. Fläche des Geltungsbereiches	30,71	100
1.1 davon: Vorhandene Baugebiete	30,71	100
1.2 davon: Neue Baugebiete	—	—
2. Bebaubare Fläche nach GRZ insgesamt MI (0,6), GE (0,8) einschließlich Flächen für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Straßenverkehrsflächen	20,33	66
3. Unbebaubare Fläche insgesamt (ohne Verkehrsflächen)	2,90	9
4. Baugebiete insgesamt	27,58	89,81
4.1 davon: Mischgebiet (MI)	8,42	27,42
4.2 davon: Gewerbegebiet (GE)	19,16	62,39
5. Verkehrsflächen insgesamt (Planstraßen)	3,07	10,00
6. Flächen für Versorgung insgesamt	0,06	0,19
Zweckbestimmung: Regenrückhaltung	0,06	0,19
7. Sonstige Flächen insgesamt	0,34	
Flächen für Pflanzbindungen	0,34	
II. Wohnungsbaupotential	Anzahl	%
1. Neu möglich werdende Wohneinheiten (WE) insgesamt	?	100
2. Einwohnerzuwachs (Annahme: 2,4 E/WE)	Nicht abschätzbar	
3. Bebauungsdichte bezogen auf geplante Baugebiete (I. 1.2)	Nicht abschätzbar	

Begründung zum Bebauungsplan 1949 für ein Gebiet in Bremen-Obervieland zwischen Autobahnzubringer Arsten, Krumme Schinkel, Arsterdamm (einschließlich) und Straßenbahnlinie 4

(Bearbeitungsstand: 13. Oktober 2004)

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Obervieland, Ortsteil Arsten.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Während sich auf der Südseite des Arsterdamms vornehmlich Mischgebietsstrukturen entwickelt haben, ist das auf der Nordseite gelegene Plangebiet vor allem von Gewerbe geprägt, das sich im Norden bis zum BAB-Zubringer Arsten erstreckt. Der Autobahnzubringer wird voraussichtlich Teil der Autobahn. Die Westgrenze des Plangebiets wird von der das Gewerbegebiet Am Mohrenshof tangierenden Hochstrecke der Linie 4 markiert. Im Osten grenzt das Wohngebiet an der Krummen Schinkel an.

Bei den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen handelt es sich im Wesentlichen um Gewerbeflächen mit Betrieben sehr unterschiedlicher Größe und Nutzung. Am Arsterdamm haben sich kleinteilige Strukturen aus Wohnbebauung mit großen Gartengrundstücken erhalten, dazwischen befinden sich kleinere Gewerbebetriebe. Die Betriebe im rückwärtigen Teil des Gewerbegebietes zwischen Arsterdamm und Autobahnzubringer sind durch große Gebäude, versiegelte Flächen und schwach genutzte Grundstücksteile geprägt. Die Nutzungen hier beziehen sich auf Großhandel, Auslieferungslager, einige Handwerksbetriebe sowie einen Lebensmittel-Discounter mit angegliederten kleineren Verkaufseinheiten. Einige Grundstücke liegen seit Jahrzehnten brach.

Das Grundstück des ehemaligen Hansa-Stadions im Nordwesten des Plangebiets wird, nach seiner Aufgabe als Sportfläche, in das Gewerbegebiet einbezogen. Die derzeit private Erschließung vom Arsterdamm soll durch eine neue Erschließungsstraße mit Wendehammer, vom Mohrenshof aus, ersetzt werden. Damit wird einer weiteren Verkehrsbelastung der Wohngebiete am Arsterdamm entgegengewirkt. Ein Möbelmarkt ist die erste Ansiedelung in diesem Bereich.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Staffelbau- und Gewerbeplan 161, rechtskräftig seit dem 18. Oktober 1962, setzt für das Plangebiet

- Gewerbeklasse II, im Bereich des ehemaligen Hansa-Stadions Gewerbeklasse III,
- Baustaffel 2 a für die westlichen Bereiche des Arsterdamms und im Übrigen Baustaffel 2

fest.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für den überwiegenden Teil des Planbereiches gewerbliche Bauflächen dar. Der Bereich des ehemaligen Hansa-Stadions im Westen des Plangebietes wird als Grünfläche (Sportplatz) sowie der sich südlich davon befindende Streifen am Arsterdamm als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sollen in Teilbereichen im Parallelverfahren geändert werden (14. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001); die ehemalige Sportfläche soll als gewerbliche Baufläche und ein Streifen am Arsterdamm als gemischte Baufläche dargestellt werden.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan 1949 soll das schon bestehende Gewerbegebiet planungsrechtlich gesichert und weiterentwickelt werden. Mit einer Gliederung des Gewerbegebietes sollen Störungen des Wohnens am Arsterdamm begrenzt werden.

Einer Gefährdung der im Zentralbereich des Ortsteils gelegenen Versorgungseinrichtungen (Nebenzentrum Obervieland) und der Ausweitung der Verkehrsbelastung des Arsterdamms durch überörtliche Verkehre soll durch geeignete Festsetzungen entgegengewirkt werden.

Zwei bereits vorhandene Gemeinschaftszufahrten zu rückwärtigen Grundstücken bieten Ansätze zur langfristigen Weiterentwicklung zu einem zusammenhängenden Erschließungssystem (Ringstraße), das jedoch eine Grundstücksneuordnung voraussetzt, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch nicht realisiert werden kann. Daher sollen die bestehenden Zufahrten durch Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gesichert werden.

Im Nordteil des Plangebietes wird die Erschließungssituation vom Mohrenhof aus mittels einer kurzen Planstraße verbessert. Damit wird eine Aufwertung der anliegenden Gewerbeflächen erreicht.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der Wohn- und Mischgebietsnutzung auf der dem Geltungsbereich gegenüberliegenden Seite des Arsterdamms wird eine klare Differenzierung des Gebietes durchgeführt. Entlang des Arsterdamms wird Mischgebiet MI und dahinter, zum Autobahnzubringer hin, Gewerbegebiet GE¹, GE² festgesetzt. Mit der Staffelung wird das mit der Wohnbebauung verträgliche Gewerbe am Arsterdamm konzentriert, während dem übrigen Gewerbe die dahinter liegenden Bereiche zugeordnet werden.

Um einer Schwächung der bestehenden Zentren zur Versorgung der Endverbraucher, insbesondere in Kattenturm-Mitte, entgegenzuwirken, werden nebenzentrumsrelevante Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Dies gilt für Lebensmittel-, Schuh-, Bekleidungs-, Getränke-, Drogerie-, Fernseh-, Radio-, Elektro- und Computermärkte. Hingegen sind Nutzungen wie z. B. Bau-, Garten-, Teppich-, Möbel- und Heimtiermärkte sowie Autohäuser zulässig, da sie von ihrem Warensortiment her keine Kaufkraft aus den bestehenden Strukturen zur Versorgung der Endverbraucher abziehen.

Für das Mischgebiet (MI) können die oben ausgeschlossenen Einkaufseinrichtungen, mit Ausnahme von Einkaufseinrichtungen des Nahrungsmittel- und Genussmittelgewerbes, ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie der Versorgung des Gebiets dienen und ihre Verkaufsfläche 450 m² nicht überschreitet. Mit dieser Regelung sollen die Entwicklungsmöglichkeiten für das Gebiet soweit geöffnet werden, wie das Leitbild der vorrangigen Förderung des Standortes in Kattenturm-Mitte es zulässt. Die Größenordnung von 450 m² Verkaufsfläche entspricht in etwa den in diesem Mischgebiet möglichen Strukturen von Grundstücks- und Gebäudegrößen.

In den mit GE² bezeichneten Teilen des Gewerbegebietes sind nur solche Betriebe, Betriebsteile und Anlagen zulässig, die benachbarte Gebiete anderer Nutzungen nicht wesentlich stören. Dies bezieht sich u. a. auf das Nebeneinander von Gewerbe (GE²) und Wohnen an der Krümmen Schinkel (WA). Hier ist nur nicht störendes Gewerbe möglich, dessen Immissionen im benachbarten Wohngebiet die Grenzwerte für Immissionen im WA nicht überschreiten.

Speditionen und Lagereinutzung sind ausgeschlossen, da hierdurch erheblich störende zusätzliche Verkehrsbelastungen für den Arsterdamm und die angrenzenden Wohngebiete entstehen würden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung der nach BauNVO höchstzulässigen Grundflächenzahl von 0,8 ist im Gewerbegebiet (GE¹, GE²) eine hohe Ausnutzbarkeit der Grundstücke gewährleistet. Die Höhe baulicher Anlagen ist im rückwärtigen Bereich am Zubringer mit 16 m, zum Arsterdamm sowie zur Krumpfen Schinkel hin mit 10 m definiert. Im Mischgebiet (MI) beträgt die Grundflächenzahl 0,6 und die zulässige Gebäudehöhe maximal 10 m.

Im Gewerbegebiet (GE¹, GE²) ist abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Regeln der offenen Bauweise, mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind, und weiter, dass einseitig an die Grenze angebaut werden kann, ohne dass der Nachbar ebenfalls an die Grenze anbauen muss. Dies dient dazu, innerhalb des Gewerbegebietes eine möglichst flexible Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten.

Im Mischgebiet (MI) ist, in Anlehnung an die vorherrschende Bauweise entlang des Arsterdamms, offene Bauweise festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Grundstücke sind im Rahmen der Bauzonen und der GRZ von 0,8 bzw. 0,6 überbaubar. Die hohe Ausnutzung der Gewerbegrundstücke ermöglicht eine effektive Bewirtschaftung.

4. Verkehrsflächen

Der einschließlich seiner Nebenanlagen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Arsterdamm dient der äußeren Erschließung des Gewerbegebietes.

Im Norden des Geltungsbereiches, von der Straße Am Mohrenhof aus, wird eine Stichstraße unter der hochgelegenen Straßenbahntrasse hindurch in das Gebiet geführt. Mit dieser neuen Erschließung soll die bisherige Zufahrt zu einigen Gewerbegrundstücken vom Arsterdamm aus ersetzt und eine bessere Anbindung der hinteren Grundstücke ermöglicht werden.

5. Nicht überbaubare Flächen

Als nicht überbaubare Flächen werden Flächen längs des Arsterdamms parallel zur Straßenbahntrasse in unterschiedlichen Breiten sowie an zwei Stellen, auf den Trassen bestehender Grundstückszufahrten vom Arsterdamm aus in das Gebiet hinein festgesetzt.

Ferner ist entlang des Zubringers über einen 15 m breiten, von Bebauung freizuhaltenen Streifen der Abstand zwischen Gewerbebauten und überörtlicher Hauptverkehrsstraße definiert und gleichzeitig eine Reservefläche für den möglicherweise breiteren Ausbau im Zuge der A 281 (derzeit Autobahnzubringer Arsten).

Mit Rücksicht auf das Wohnen an der Straße Krumpfen Schinkel ist im Gewerbegebiet auf der Westseite der Straße Krumpfen Schinkel ein 10 m breiter nicht überbaubarer Streifen mit Pflanzgebot festgesetzt.

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (soweit sie keine Gebäude im Sinne der BremLBO sind) nicht zulässig. Damit sollen die begrünbaren, von Bebauung freien Flächen an den Verkehrsflächen und an den Rändern des Baugebietes konzentriert werden.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist vorgesehen, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen standortgerechte heimische Laubholzarten anzupflanzen. Damit soll der durch die weitere Versiegelung des Plangebietes zu erwartenden Zerstörung noch vorhandenen Grüns entgegengewirkt werden.

7. Sonstige Festsetzungen

Zwei wichtige vorhandene Privaterschließungen vom Arsterdamm in das Gewerbegebiet sollen durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie der Leitungsträger der Stadtgemeinde Bremen gesichert werden.

Am Arsterdamm zur Einmündung der Krumpfen Schinkel hin ist über 25 m ein Verbot für Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Damit soll die Strukturierung des Misch- und Gewerbegebietes so beeinflusst werden, dass das Wohngebiet an der Krumpfen Schinkel von übermäßigen Belastungen durch gewerblichen Erschließungsverkehr geschützt wird.

Zum Umgang mit den vorhandenen Bodenverunreinigungen im Geltungsbereich werden folgende Festsetzungen getroffen (Textliche Festsetzung Nr. 10):

- Im Bereich der gekennzeichneten Flächen (A233.0002, A233.0006) ist mittels geeigneter technischer Vorkehrungen (z. B. Herstellung und Erhalt einer Deckschicht von mindestens 0,3 m oder Versiegelung; Bodenaustausch usw.) dauerhaft sicherzustellen, dass ein Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden ausgeschlossen ist.
- Im Bereich der mit (J) und (M) gekennzeichneten Flächen sind die Nutzungen zum Zwecke von Kinderspielen und Wohnen nur zulässig, wenn mittels geeigneter technischer Vorkehrungen (z. B. Bodenaustausch, Herstellung und Erhalt einer Deckschicht bzw. Versiegelung oder einer dichten Rasendecke) dauerhaft sichergestellt wird, dass ein Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden ausgeschlossen ist.
- Im Bereich der mit (B) und (E) gekennzeichneten Flächen sind die Nutzungen zum Zwecke von Kinderspielen, Wohnen und Gewerbe nur zulässig, wenn mittels geeigneter technischer Vorkehrungen (z. B. Bodenaustausch, Herstellung und Erhalt einer Deckschicht bzw. Versiegelung) dauerhaft sichergestellt wird, dass ein Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden ausgeschlossen ist.
- Im Bereich der mit (C), (D), (F) und (L) gekennzeichneten Flächen ist mittels geeigneter technischer Maßnahmen (z. B. Bodenaustausch) sicherzustellen, dass ein Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden ausgeschlossen ist und eine Verlagerung von umweltgefährdenden Stoffen ins Grundwasser verhindert wird.

D) Umweltprüfung

Das Bebauungsplanverfahren ist vor Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) eingeleitet worden. Die Umweltprüfung soll deshalb auf der Grundlage des § 244 Abs. 2 BauGB nach den bis zum 20. Juli 2004 geltenden Vorschriften weitergeführt werden.

Der Bebauungsplan trifft die Voraussetzungen für ein Städtebauprojekt gemäß UVPG § 3 Abs. 1, Anlage 1, Nr. 18.8. Bei einer Fläche des Geltungsbereiches von über 30 ha wird der Prüfwert für den Eintritt in die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls von 2 ha zulässige Grundfläche deutlich überschritten.

Die erforderliche Einzelfallprüfung ergab, dass zu den Schutzgütern Boden und (Grund-)wasser erhebliche Erkenntnisdefizite festzustellen waren, da die vorliegende historische Recherche im Plangebiet altlastenrelevante Nutzungen ausgewiesen hatte.

Das Ergebnis der Vorprüfung war die Feststellung der UVP-Pflicht des Bebauungsplanes aufgrund der erforderlichen gutachterlichen Beurteilung der Umweltauswirkungen der festgestellten Altlasten.

Umweltbericht

Unterlagen für die UVP (Umweltbericht)

Für die UVP wurden folgende Unterlagen herangezogen, die gemeinsam mit der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen den Umweltbericht nach § 2 a BauGB darstellen:

„Orientierende Untersuchung Bebauungsplangebiet 1949 in Bremen-Obervieland durch das Ingenieurgeologische Büro underground, Bremen, vom 19. September 2003“. Bei Bedarf kann diese beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr, Referat Bodenschutz, Wegesende, eingesehen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Umweltbereiche mit den entsprechenden Wirkungsfeldern auf voraussichtliche Beeinträchtigungen im Hinblick auf die beabsichtigte Planung untersucht:

a) Natur und Landschaft

Sachverhalt Natur und Landschaft

Im Gewerbegebiet befinden sich Bereiche mit wertvollen Hecken- und Baumstrukturen, die aufgrund ihrer Bedeutung für besonders geschützte Vogelarten zu erhalten und erweitern sind, wo dies möglich ist.

Bewertungsmaßstäbe Natur und Landschaft

Gemäß Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, (BNatSchG), Bremischen Naturschutzgesetz (BremNatSchG) sowie die Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen (ILN 1998) sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Bewertung Natur und Landschaft

Die Belange der Eingriffsregelung bleiben gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB in diesem Fall unberücksichtigt, weil die Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild aufgrund der geplanten Festsetzungen schon nach den für diesen Bereich zurzeit geltenden Staffel- und Gewerbeplan 161 von 1961 möglich sind.

Gleichwohl werden die Bereiche mit wertvollen Hecken- und Baumstrukturen mit ihrer Bedeutung für besonders geschützte Vogelarten erhalten und erweitert, wo dies möglich ist.

Hierfür kommen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in Frage, auf denen standortgerechte heimische Laubholzarten anzupflanzen sind.

Die geplante Geh- und Radwegeüberführung über den Arster Zubringer (später A 281) am Nordrand des Geltungsbereiches stellt eine wesentliche Verbindung zur Vernetzung vorhandener Frei- und Erholungsräume zwischen den Ortsteilen südlich des Autobahnzubringers Arsten und dem Flussraum Weser dar. Eine Realisierung wird durch den Bebauungsplanentwurf ermöglicht.

b) Boden und Altlasten

Sachverhalt Boden

Das Plangebiet ist zumindest in Teilen seit mehr als 100 Jahren anthropogen überprägt worden. Die ursprüngliche Geländehöhe lag bei ca. 3,5 m NN bis 4,5 m NN. Zwei Ziegeleien gewannen im heutigen Plangebiet die anstehenden oberflächennahen holozänen Schluffe und Tone. Die entstandenen Lehmgruben wurden nach und nach wieder verfüllt. Vor allem nach dem Zweiten Weltkrieg wurden die Flächen zur Ablagerung von Trümmerschutt benutzt, was aus zahlreichen Bohrungen hervorgeht. Die heutige Geländeoberfläche liegt daher teilweise etwas höher (bis zu 5,5 m NN).

Nahezu das gesamte Plangebiet ist mit einer ca. 0,3 bis 2,5 m (teils bis 4,5 m) dicken Auffüllung belegt worden. Hierbei handelt es sich flächendeckend um Sande, in denen stellenweise Betonreste und Ziegelbruch nachgewiesen ist. In Teilbereichen, mutmaßlich den ehemaligen Abbau-gruben, ist bis zu 1,8 m Trümmerschutt eingebracht worden (nachgewiesen durch Bohrungen 1961 und 1993). Als jüngste geologische Einheit stehen unter der Auffüllung flächendeckend holozäne Schluffe und Tone an. An einigen Stellen wurden sie durch die Ziegeleibetriebe vollständig entfernt, sind ansonsten in einer Mächtigkeit von 0,1 m bis 4,3 m, bei einer Unterflächenhöhe von 2,7 m NN und 1,0 m NN, bis vereinzelt - 0,3 m NN, vorhanden. Der natürliche Baugrund aus holozänen

Schluffen und Tonen gilt als setzungsempfindlich, und auch die Auffüllungen sind im Einzelfall auf ihre Tragfähigkeit hin zu untersuchen. Weiter unten folgen sandig-kiesige Schichten der Weichsel-Saale-Kaltzeit, die den oberen Grundwasserleiter repräsentieren.

Sachverhalt Altlasten

Für den Planbereich wurden historische Recherchen und technische Untersuchungen durchgeführt. Als Ergebnis wurde für 19 Grundstücke altlastenrelevante Nutzungen festgestellt; auf neun Grundstücken wurden Bodenverunreinigungen, im Wesentlichen Mineralölkohlenwasserstoffe (Tankstellennutzung) bzw. Blei oder Benzo(a)pyren (aus Auffüllungen) ermittelt.

Im gesamten Geltungsbereich ist mit vorwiegend sandigen Auffüllungen mit wechselnden Anteilen an Bauschutt und untergeordnet Schlacken zu rechnen.

Die auf den Grundstücken vorhandenen künstlichen Auffüllungen zeigten teilweise Analysenwerte für einen oder mehrere Parameter im Bereich oder oberhalb der Z2-Werte nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, Technische Regeln zur stofflichen Verwertung von mineralischen Reststoffen, 1995). Im Falle von Bodenbewegungen ist daher zu berücksichtigen, dass eine Verwertung von Böden des Zuordnungswertes Z2 nur eingeschränkt mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen möglich ist. Böden, deren Belastung Z2 übersteigt, sind auf eine dafür zugelassene Deponie abzufahren.

Der Planbereich ist im Hinblick auf Kampfmittel luftbildmäßig kontrolliert worden. Die Auswertung der Luftbilder hat ergeben, dass dort mit Kampfmitteln gerechnet werden muss. Vor Realisierung der Planung sind diese Kampfmittel zu beseitigen. Zur Sicherstellung, dass dies beachtet wird, erfolgt die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan.

Bewertungsmaßstäbe Boden und Altlasten

Gemäß Baugesetzbuch soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Gemäß Bremischem Naturschutzgesetz und Bundes-Bodenschutzgesetz ist Boden zu erhalten. Seine Funktionen sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Ein Verlust oder eine Verminderung seiner natürlichen Fruchtbarkeit und Ertragsfähigkeit ist zu vermeiden. Boden und Altlasten sind so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Zur Bewertung werden die Bestimmungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sowie bodenkundliche Methoden zur Bewertung der Bodenfunktionen herangezogen.

Bewertung Boden/Altlasten

Teilflächen des Plangebietes werden im Bodeninformationssystem der Stadtgemeinde Bremen als Altablagerungen geführt und sind durch bis zu 4,40 m mächtige Ablagerungen von Sand, Bauschutt, Boden und Schlacken mit umweltrelevanten Schadstoffen, u. a. Blei verunreinigt. Um eine Gefährdung auszuschließen, werden diese Flächen im Bebauungsplan durch A233.0002 und A233.0006 gekennzeichnet.

Weitere Flächen weisen anthropogen aufgefüllte Böden in unterschiedlichen Mächtigkeiten und Dicken auf, die die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sowie den Maßnahmenschwellenwert der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) für Boden zum Teil überschreiten bzw. erheblich überschreiten. Um eine Gefährdung auszuschließen, werden diese Flächen (A) bis (M) unter Angabe der konkreten Verunreinigung im Bebauungsplan gekennzeichnet.

c) Wasser

Sachverhalt Wasser

Die Basis des Grundwasserleiters wird in Tiefen ab - 15 m NN durch die bindigen Lauenburger Schichten gebildet. Entsprechend der jahreszeit-

lichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (7. April 1976) ergaben Grundwasserstände zwischen 2,25 m NN und 2,75 m NN; Höchststände sind bei 4,25 m NN zu erwarten. Die höchsten Grundwasserstände können bis an das Gründungsniveau reichen. Das Grundwasser fließt Richtung Nordwesten. Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 6,5 - 7,0; Gesamteisen: 10 - 20 mg/l; Chloride: 100 - 250 mg/l; Sulfate: 150 - 200 mg/l; Magnesium: 20 - 30 mg/l; Calcium: 100 - 150 mg/l).

Bewertungsmaßstäbe Wasser

Gemäß Bremischem Wassergesetz und Bremischem Naturschutzgesetz sind Gewässer grundsätzlich zu erhalten, zu vermehren und möglichst naturnah auszubauen. Die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer (Ausbau) bedarf eines Planfeststellungsverfahrens.

Bewertung Wasser

Aufgrund der bisherigen Nutzung des Gebietes ist davon auszugehen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken nicht anzustreben ist. Bisherige und spätere Versiegelung und Bodenverdichtung stehen dem entgegen, wie auch die Gefahr, durch Versickerung einer Verschmutzung des Grundwassers durch die zahlreichen im Boden befindlichen Altlasten Vorschub zu leisten. Unter anderem dienen die unter 7. beschriebenen Maßnahmen dem Schutz des Grundwassers in diesem Bereich.

d) Lärm

Bewertungsmaßstäbe Lärm

Gemäß Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Bei der Beurteilung der schalltechnischen Situation werden die Orientierungswerte der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – herangezogen. Bei der Planung von Verkehrswegen sind zudem die Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) zu betrachten.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen der 16. BImSchV besteht nur dann ein Rechtsanspruch auf Lärmschutzmaßnahmen, wenn der von der Planstraße ausgehende Teilschallpegel, den jeweils maßgebenden Immissionsgrenzwert überschreitet.

Bewertung Lärm

Die im Geltungsbereich bereits bestehenden und zulässigen Nutzungen werden im Wesentlichen festgeschrieben. Immissions- und Lärmwerte werden sich damit im bisher zulässigen Rahmen bewegen. Die den Wohnnutzungen benachbarten gewerblichen Zonen sind als „nicht wesentlich störend“ festgesetzt, um den sich aus dieser Nachbarschaft bisherigen Konflikten zu begegnen. Im Weiteren wird ein mit Pflanzgebot besetzter nicht überbaubarer 10 m breiter Streifen, sowie ein Ein- und Ausfahrverbot am Arsterdamm auf 25 m Länge festgesetzt, um Beeinträchtigungen zu reduzieren.

e) Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Sachverhalt Kultur und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet werden archäologische Bodenfunde vermutet.

Bewertungsmaßstab Kultur und sonstige Sachgüter

Gemäß Baugesetzbuch sind die Belange des Denkmalschutzes sowie die erhaltenswerten Ortsteile zu berücksichtigen. Das Denkmalschutzgesetz hat darüber hinaus die Aufgabe, Kulturdenkmäler zu schützen und zu erhalten.

Bewertung Kultur und sonstige Sachgüter

Im Bebauungsplan ist der Hinweis aufgenommen, dass bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, eine Beteiligung des Landesarchäologen erforderlich ist.

f) Zusammenfassung gemäß § 2 a Abs. 3 BauGB

Die im Geltungsbereich liegenden Flächen sind seit Jahrzehnten überwiegend gewerblich genutzt. Für das Schutzgut Boden ergeben sich daraus in vielen Bereichen Belastungen durch Schadstoffe. Diese resultieren aus Auffüllungen ehemaliger Ziegeleien mit Trümmerschutt, Hinterlassungen zumeist nicht mehr existierender ehemalige Gewerbebetriebe und Betriebstankstellen. Durch Bodenaustausch oder Abdeckung bzw. Versiegelung ist sicherzustellen, dass eine Ausbreitung der Schadstoffe oder ein Kontakt mit den belastenden Stoffen verhindert wird. Hierzu enthält der Planentwurf entsprechende Festsetzungen und Kenntlichmachungen. Damit wird auch der Gefährdung des Schutzgutes Wasser durch das Eindringen belastender Stoffe in das Grundwasser entgegengewirkt.

Auf einigen lange brach liegenden Grundstücken und auf nur teilweise genutzten Grundstücken haben sich verwilderte Grünzonen gebildet, die wichtige Funktionen für Pflanzen- und Tierwelt sowie das Kleinklima im Gebiet (Schutzgut Natur und Landschaft) darstellen. Als Ausgleich ist die Anpflanzung heimischer Gewächse auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Mit der Abstufung der Gewerbe- und Mischgebietszonen hin zu den Wohngebieten am Arsterdamm und Krumme Schinkel und den daraus resultierenden abgestaffelten Lärm- und Immissionswerten wird dem Schutzgut Mensch (Lärm- und Luftimmissionen) Rechnung getragen.

E) Finanzielle Auswirkungen

Bei Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen folgende überschlägig ermittelte Kosten:

	brutto	netto
durch den Senator für Wirtschaft und Häfen für Straßenbau, Anbindung Mohrenshof	410.000,- €	335.000,- €

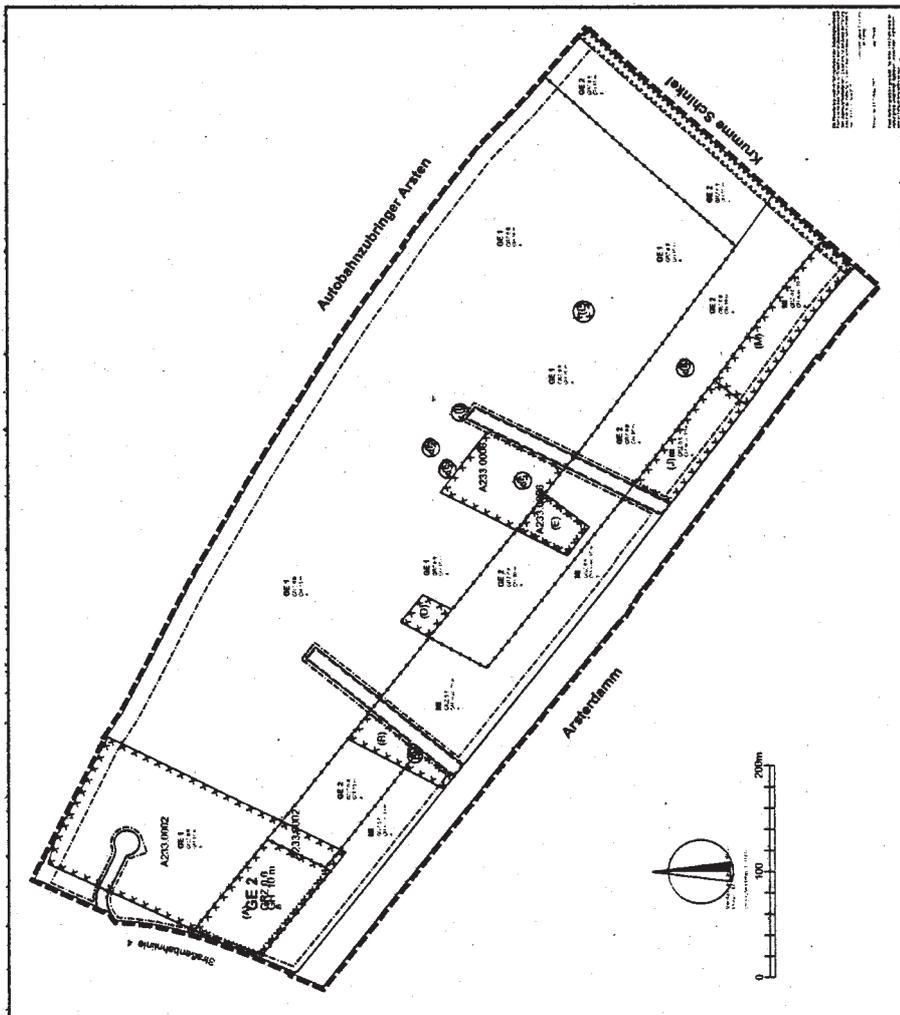
Die hierfür erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

Wegen der Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten.

Soweit der Stadtgemeinde Bremen im Bereich der für gewerbliche Nutzung vorgesehenen Gebiete Kosten für die Sondierung und Räumung von Kampfmitteln entstehen, werden sie entsprechend der bestehenden Regelung vom Senator für Wirtschaft und Häfen übernommen.

BEBAUUNGSPLAN 1949

für ein Gebiet in Bremen-Obervieland
zwischen Autobahnzubringer Arsten, Krumme Schinkel,
Arsterdamm (einschließlich) und Straßenbahnlinie 4



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
M	Mischgebiete
GE	Gewerbegebiete
GEZ	Grundflächenzahl
GEH	Gebäudehöhe
○	Offene Bauweise
•	Abweichende Bauweise
---	Baugrenze
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger sowie der Leitungsträger der Stadtgemeinde Bremen.
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
---	Bereich ohne Ein- und Austahrt
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Dieser Plan stellt in übersichtlicher Form den Geltungsbereich und die wichtigsten Festsetzungen dar. Er ist nicht identisch mit dem zu beschließenden Urkundsplan, der für die Dauer der Planansetzungen bei der Verwaltung der Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.

