

***Mitteilung des Senats vom 10. Mai 2005***

***Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001***

***2. Änderung***

***(ehemals 108. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen 1983)***

***Bremen-Hemelingen/Arbergen (Arberger Marsch)***

Zur Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 wird für den oben näher bezeichneten Bereich der Entwurf des Planes zur 2. Flächennutzungsplanänderung vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 8. April 2005 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 Plan zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 in Kenntnis der eingegangenen Anregungen zu beschließen.**

***Bericht der Deputation für Bau und Verkehr***

**Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001**

**2. Änderung**

**(ehemals 108. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen 1983)**

**Bremen-Hemelingen/Arbergen (Arberger Marsch)**

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Entwurf des Planes zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 und den Erläuterungsbericht (Neufassung) zur 2. Flächennutzungsplanänderung vor.

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 Überleitungs-vorschrift (§ 244 Abs. 2 BauGB 2004) nach den bisherigen Vorschriften des Bau-gesetzbuches abgeschlossen werden soll.

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

## A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

### 1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau hat am 15. November 2001 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist am 4. Dezember 2001 öffentlich bekannt gemacht worden.

### 2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 ist am 17. April 2002 vom Ortsamt Hemelingen eine frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Bürgerbeteiligung ist von der Deputation für Bau und Verkehr vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

### 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die zuständigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Hemelingen 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.

### 4. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 10. Juni 2004 beschlossen, dass der Entwurf der 2. Flächennutzungsplanänderung mit Erläuterungsbericht öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf mit Erläuterungsbericht hat vom 23. Juni 2004 bis 23. Juli 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 Erläuterungsbericht im Ortsamt Hemelingen Kenntnis zu nehmen.

### 5. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

#### 5.1 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange

Anlässlich der erneuten Trägerbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind von Trägern öffentlicher Belange folgende Stellungnahmen eingegangen:

##### 5.1.1 Der Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesverband Bremen e. V., Contrescarpe 8, 28203 Bremen, teilt mit Schreiben vom 21. Juni 2004 Folgendes mit:

„ . . . dass Sie den Ausschluss von Autohäusern und Werksverkäufen aus unserer Stellungnahme vom 26. Februar 2004 übernehmen, begrüßen wir. Dennoch blieben viele unserer Stellungnahmen unberücksichtigt, die wir hiermit erneut nennen:

Aufgrund der vielfältigen Industrie- und Gewerbebrachen im Land Bremen und insbesondere in den Hafensandorten lehnen wir die erneute Inanspruchnahme der letzten Reste Bremer Kulturlandschaft grundsätzlich ab. Zunächst sollten nicht mehr genutzte ehemalige Gewerbeflächen aufbereitet und dem Markt angeboten werden. Auch ergibt eine intelligente Nachverdichtung bestehender Gewerbeflächen genügend Möglichkeiten der Gewerbeansiedlung. Die Nutzung der bestehenden Flächenreserven hat absoluten Vorrang vor der Zerstörung der freien Landschaft.

Das betroffene Gebiet wurde nicht ohne Sinn unter Landschaftsschutz gestellt und birgt zumindest in Teilen hohe ökologische Werte. Daher lehnen wir die Aufhebung des Landschaftsschutzes und die Änderung des Flächennutzungsplanes strikt ab.

Zur Begründung des Bebauungsplanes wird insbesondere die Notwendigkeit der Ansiedlung von Zulieferbetrieben für das Daimler-Chrysler-Werk in Bremen-Sebaldsbrück angeführt. Gleichzeitig lassen die Einschränkungen der Baugebiete Dienstleistungsbetriebe und Einzelhandelsbetriebe mit bis zu 1.200 Quadratmetern Geschossfläche zu.

Wir bitten deshalb um Auskunft, was diese Firmen mit der Zulieferung für DaimlerChrysler zu tun haben. Ebenfalls ist für uns nicht nachvollziehbar, weshalb im ersten Bauabschnitt dieses ‚hochwertigen Gewerbegebietes‘ nicht unerhebliche Flächen für ein Hotel, eine Tankstelle oder ein Fast-Food-Restaurant verschwendet wurden? Die auf diese Weise erzeugte unnötige Platznot darf nun auf keinen Fall mit der Versiegelung enormer Flächen von Kulturlandschaft ‚belohnt‘ werden.

Die Erläuterungen zur Änderung des Flächennutzungsplanes zu 3.2 Alternative Standorte zeigen die rein ergebnisorientierte Herangehensweise der Planer. Wenn die Vorgabe große, freie Flächen beinhaltet, hat Flächenrecycling keine Chance. Diese ‚Think-big-Mentalität‘ reicht jedoch als Planbegründung oder ernsthafte Alternativensuche keinesfalls aus. Es ist dazu eine schon dreist anmutende Verhöhnung des Bürgerwillens und -engagements in den betroffenen Stadtteilen, wenn die Vernichtung der Marschen im Bremer Osten mit einem Trostpflaster gelindert werden soll dergestalt, dass in der Osterholzer Feldmark immerhin keine Gewerbeflächen ausgewiesen würden. Unerwähnt bleibt, dass dennoch auch diese jahrhundertealte Kulturlandschaft durch ein weiteres unsinniges (jedoch Wohn-)Baugebiet zerstört wird.

Die Einschätzung in der FFH-Verträglichkeitsstudie und der UVP, durch das Gewerbegebiet würde keine erhebliche Beeinträchtigung des EU-Vogelschutzgebietes Weseraue erfolgen, können wir nicht nachvollziehen. Einerseits soll die ‚Erlebbarkeit der Grünflächen auch von der Straße aus gegeben sein‘ (S. 18, B-Plan-Begründung), andererseits sollen zur Kompensation der verloren gehenden Naherholungsflächen Wege und Aussichtstürme ausgerechnet im oder am sensiblen Vogelrastgebiet im Deichvorland neu gebaut werden. Zudem beeinträchtigt der Verlust der überbauten Ackerflächen durchaus das Angebot an Nahrungsflächen. Die nach dem vorliegenden B-Plan zu überbauenden Flächen mögen nicht die bedeutendsten sein, es ist aber auch nicht klar geworden, ob sie in besonderen Situationen als Ausweichgebiet dienen. Hier fehlen langfristige Beobachtungen.

Die Verluste der Gräben sollen über die Schaffung eines Stillgewässers ausgeglichen werden. Wir halten diese Form des Ausgleichs allenfalls für eine Ersatzmaßnahme, da die Lebensräume und ihre Bewohner sich sehr stark voneinander unterscheiden. Hier ist nachzubessern.

Die Nutzung des ‚Abfallproduktes‘ Sandentnahmesee als Ausgleich mag noch gerade akzeptabel sein, wenngleich wir hier eher eine Minderung denn einen echten Ausgleich sehen. Vollkommen unannehmbar ist jedoch die Form des ‚doppelten Ausgleichs‘, die mit der am Sandentnahmesee für zwei sich in Teilen widersprechenden Nutzungen (Naturschutz- und Erholungsausgleich) angestrebt wird. Eine Nutzung als Badeteich mindert in jedem Falle den Naturschutzwert der Fläche. So wichtig der Erholungsaspekt und die Menschen gerade im urbanen Raum sind, ehrlicher Weise sollte jedoch der Ausgleich sauber und nachvollziehbar voneinander getrennt werden. Wenn ein zusätzlicher Badeteich in dieser Region notwendig ist, sollte der Naturschutzausgleich an anderer Stelle erfolgen.

Fachlich überhaupt nicht nachvollziehbar ist die Lage des kleinen Extrateiches, der ausschließlich dem Naturschutz zugute kommen soll. Abgetrennt durch die Hauptstraße des Gebietes, die Europaallee, würde diese Maßnahme zur jährlichen Todesfalle für etwaige Amphibienpopulationen werden. Als entsprechend wertlos sehen wir diese Maßnahme an.

Einen wirklichen Ausgleich für die Verluste der Hecken können wir nicht erkennen. Wir fordern deshalb eine Deichrückverlegung auf gesamter Linie mit Zulassen einer natürlichen Sukzession auf gesamter Fläche. So würden wertvolle Weichholz-Auwaldstrukturen entstehen. Der Verweis auf uralte Wasserbaugutachten aus den 50er Jahren ist für uns inakzeptabel und unglaubwürdig, da die ‚Flaschenhälse‘ für einen zügigen Wasserabfluss nach Hochwasserereignissen bestimmt nicht etwaige Gehölze, sondern die massiven Dämme für die Weserquerungen der Eisenbahn und der Autobahn sind.

Nicht beantwortet ist auch immer noch die Frage nach den Individuenzahlen besonders der Libellen-Zählung. Auf Seite 10 des landschaftsökologi-

schen Fachbeitrages wird eingeräumt, dass die Libellen nur an wenigen Gewässern untersucht wurden. Bei dieser Untersuchungsintensität sind die Zählungen nur von Einzelindividuen der Kleinen Mosaikjungfer und der Kleinen Binsenjungfer erklärbar. Hier müssen noch erhebliche Nachbesserungen erfolgen, ansonsten müssen wir eine absichtlich ungenügende Untersuchung zur bewussten Abwertung des Gebietes unterstellen.

Die in Punkt 5. der Begründung des B-Planes aufgeführten Maßnahmen zur Verminderung bergen in sich eine falsche Herangehensweise respektive Schönfärberei. Die Nichtzerstörung von Biotopen ist keine aktive Minderung, sondern eine passive Nichtzerstörung.

Den fach- und sachgerechten Umgang mit Gefahrstoffen für eine Minderung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu deklarieren, ist schon eine dreiste Form inhaltsloser Schönrederei. Der fach- und sachgerechte Umgang mit Gefahrstoffen ist gesetzlich vorgeschrieben, also eine Selbstverständlichkeit! Nur hierüber hinaus gehende Handlungen könnten als Minderung gewertet werden.

Gibt es Erfahrungen mit erfolgreicher Umsetzung von Sumpf-Wolfsmilch-Beständen? Bei der Krebschere gab es mit Umsetzungen unseres Wissens nach auch negative Erfahrungen.

Die ‚konsequente Begründung der nach Süden orientierten Fassaden‘ wird von uns hingegen als sinnvolle Maßnahme zur Eingriffsminderung angesehen. Allerdings fordern wir die verbindliche Festschreibung der Anlage, Pflege und des Erhalts solcher Wandbegrünungen mit festgeschriebenen Konsequenzen und Sanktionen bei Zerstörung (Wiederherstellung auf Kosten des Eigentümers).

Als weitere Minderungsmaßnahmen fordern wir die verbindliche Festschreibung von Gründächern mindestens jedoch Kiesdächern (als Brutplatz z. B. des Austernfischers) auf allen Flachdächern.

Im Sinne des Klimaschutzes und zur Förderung des Images Bremens als technologisch innovativer Standort müssen ebenfalls Mindestflächenanteile für Photovoltaik oder Solaranlagen auf den Dächern festgeschrieben werden.

Zum Verkehrskonzept fordern wir die verbindliche Einrichtung eines Haltepunktes für die City-Bahn.“

Die Deputation für Bau und Verkehr gibt hierzu folgende Stellungnahme ab (jeweils nach Themenbereichen gegliedert):

1. Keine Ausweisung von neuen Gewerbeflächen

Oberstes Ziel der Wirtschaftsstrukturpolitik ist die Schaffung nachhaltiger Beschäftigung. Für dieses Ziel sind weiterhin Gewerbeflächen für ein differenziertes Angebot in verkehrsgünstiger Lage erforderlich. Im Standortwettbewerb ist eine bedarfsgerechte Flächenbereitstellung notwendig.

Gleichzeitig werden alte Gewerbestandorte und brachliegende Flächen entwickelt. Das bedeutet jedoch nicht, dass auf neue Flächen verzichtet werden kann.

Das Gewerbegebiet Hansalinie besitzt eine hervorragende Standortqualität und trifft auf eine hohe Nachfrage. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplanaufstellung sind deshalb erforderlich, um die genannten Ziele verwirklichen zu können.

2. Infragestellung der Zulässigkeit von Dienstleistungsbetrieben, Einzelhandelsbetrieben und Autohäusern bei gleichzeitiger Festschreibung von Zulieferbetrieben

Im Gewerbegebiet Hansalinie sollen hauptsächlich Unternehmen angesiedelt werden, die den Lagevorteil an der BAB 1 benötigen. Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist ein wichtiger Vorteil. Neben Zulieferbetrieben für DaimlerChrysler wird das Plangebiet hauptsächlich auf Produktions- und Dienstleistungsbetriebe ausgerichtet.

Bereits heute haben die Betriebe im Gewerbegebiet Hansalinie ca. 1200 Beschäftigte. Für die örtliche Versorgung von Mitarbeitern und Besuchern werden in der textlichen Festsetzung Nr. 2 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis zu 700 m<sup>2</sup> als Ausnahme zugelassen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen.

3. Zum Verzicht auf eine gewerbliche Entwicklung in der Osterholzer Feldmark

In der Osterholzer Feldmark war vor der Gewerbeflächenplanung für die Hemelinger, Arberger und Mahndorfer Marsch eine Gewerbeflächenplanung von ca. 30 ha vorgesehen, um den erheblichen Flächenbedarf im Bremer Osten abdecken zu können. Durch die Flächenerschließungen in den oben genannten Gebieten werden Gewerbeflächen in der Osterholzer Feldmark nicht mehr benötigt. Die Flächen in der Osterholzer Feldmark können damit vollständig für den Wohnungsbau und eine landschaftliche Entwicklung entwickelt werden.

4. Ablehnung von Wegen und Aussichtstürmen im Deichvorland

Die Wegeführung im Außendeichsbereich wird erst im Zuge der Ausführung der Kompensationsmaßnahmen im Außendeichsgelände abschließend festgelegt. Sie wird so erfolgen, dass einerseits die Erlebarkeit der neu gestalteten Flächen gewährleistet ist und andererseits nachteilige Auswirkungen durch Beunruhigung sensibler Bereiche (in erster Linie die Wasserflächen) vermieden werden. Der Bau von Aussichtstürmen ist nicht vorgesehen.

5. Anlage von Gräben wird nur als „Ersatzmaßnahme“ akzeptiert

Der Verlust von Gräben einschließlich des Arberger Kanals wird nicht durch den Bau von Stillgewässern, sondern durch den Bau neuer Gräben und durch die Neugestaltung des verlegten Arberger Kanals ausgeglichen. Die für den Verlust der Gräben vorgesehene Neugestaltung des Grabensystems ist deshalb eine Ausgleichsmaßnahme.

6. Forderung nach Trennung der Funktionen des Sandentnahmesees (Naherholung/Naturschutz)

Der Sandentnahmesees ist in erster Linie für die wasserbezogene Erholung geplant. Die naturschutzfachlichen Aspekte treten deshalb dahinter zurück. Diese Zielsetzung ist planerisch gewollt. In der naturschutzfachlichen Bilanz wird der See deshalb entsprechend gering bewertet.

7. Ablehnung der nördlich der Europaallee geplanten Wasserflächen als Ausgleichsmaßnahme

Die Anlage der Wasserfläche ist aus gestalterischen Gründen erfolgt. Ob das Gewässer von Amphibien besiedelt wird und wie sich Wanderungsbewegungen einstellen ist nicht vorhersehbar. Möglich ist auch eine Bewegung nach Norden, weil sich dort geeignete Sommer- und Winterlebensräume finden.

8. Forderung nach Deichrückverlegung als Ausgleich für den Verlust von Hecken

Als Ausgleich für den Verlust von Hecken entstehen zahlreiche lineare Gehölzbiotope im Binnendeichsbereich. Die Bilanz dafür ist annähernd ausgeglichen. Eine Auenwaldentwicklung im Außendeichsbereich kann kein Ausgleich für den Verlust von Hecken sein. Auenwälder entstehen unter völlig anderen, mit Heckenbiotopen nicht vergleichbaren Standortbedingungen. Eine Deichrückverlegung ist aus diesen Gründen als Ausgleich hierfür nicht geeignet.

9. Unzureichende Libellenzählung

Bestandsaufnahmen haben den betroffenen Naturraum ausreichend dokumentiert. Libellenfunde, z. B. am Arberger Kanal, weisen auf die besondere Bedeutung einzelner Teillebensräume hin. Die gewählte Erfassungsmethode ist der Aufgabenstellung angemessen. Noch detail-

liertere Untersuchungen führen eventuell zum Nachweis einiger weiterer Arten. Für die Beurteilung des Eingriffs und die Konzeption des Ausgleichs entstehen dadurch jedoch keine neuen Erkenntnisse.

10. „Maßnahmen zur Verminderung“ (Punkt E] 5 der Begründung) werden in Bezug auf Biotoperhaltung und auf den sachgerechten Umgang mit Schadstoffen als falsch erachtet

Nach den Bestimmungen der Naturschutzgesetzgebung sind die Möglichkeiten zur Vermeidung und Minderung von nachteiligen Umweltauswirkungen darzustellen. Die entsprechenden Maßnahmen sind unter Punkt E) 5 der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt. Durch Planänderungen während der Planaufstellung wurden bereits Eingriffe in Natur und Landschaft verringert. Die teilweise Erhaltung von Heckenstrukturen und der Erhalt des größten Teils des im Plangebiet gelegenen §-22-a-Biotops sind daher als Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen im Sinne von § 11 Abs. 3 BremNatSchG anzusehen. Mit den entsprechenden Festsetzungen haben die natur- und umweltschutzfachlichen Belange in der Bauleitplanung Berücksichtigung gefunden.

Der sachgerechte Umgang mit Schadstoffen ist rechtlich vorgeschrieben. Die Benennung als Vermeidungs- bzw. Minderungsmaßnahmen dient lediglich der Verdeutlichung dieser Verpflichtungen.

11. Umsetzung von Sumpf-Wolfsmilch-Beständen nicht möglich

Erfahrungen über Umsetzung von Wolfsmilch-Beständen liegen hier nicht vor. Aufgrund der Standortansprüche der Sumpf-Wolfsmilch und der in der Nähe vorhandenen geeigneten Ersatzstandorte werden die Erfolgsaussichten für eine Umsetzung jedoch positiv beurteilt. Durch ein gezieltes Monitoring, das im nachfolgenden wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren festzulegen ist, wird der Erfolg der Maßnahme überprüft werden, so dass gegebenenfalls Nachbesserungen zum Ausgleich vorgenommen werden können.

12. Festschreibung von Anlage, Pflege und Erhaltung von Wand- und Dachbegrünungen/Mindestflächenanteile für Photovoltaik oder Solaranlagen

Die Festschreibung derartiger Maßnahmen hat sich in der Vergangenheit nicht bewährt. Sie ist nur dort praktikabel und erfolgreich, wenn dies vom Bauherren gewollt und die Anlagen entsprechend gepflegt und gewartet werden.

13. Verbindliche Festschreibung eines Haltepunktes für eine City-Bahn

Der mögliche Haltepunkt für die City-Bahn stellt eine Option dar, deren Umsetzung von betriebswirtschaftlichen und politischen Entscheidungen Dritter abhängig ist. Auf diese hat das Planverfahren keinen Einfluss.

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

- 5.1.2 Die Architektenkammer Bremen, Geeren 41/43, 28195 Bremen, teilt mit Schreiben vom 12. Juli 2004 Folgendes mit:

„Zur öffentlichen Auslegung des o. a. Planes verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 20. Februar 2004.“

Wiederholung der Stellungnahme der Architektenkammer Bremen vom 20. Februar 2004 (bereits in der Sitzung der Deputation für Bau und Verkehr am 10. Juni 2004 behandelt):

„. . . die im Verfahren des Bebauungsplanes 2135 – Gewerbepark Hanselinie – in unserem Schreiben vom 18. Juni 1997 vorgetragenen Bedenken gelten im Wesentlichen auch für den vorliegenden Planentwurf für die Erweiterung des Gewerbeparks Hanselinie. Aus entwicklungspolitischen, verkehrstechnischen und ökologischen Gründen ist es zwar richtig, Gewerbegebiete nahe und entlang einer Autobahn zu erschließen, jedoch spielen hier auch eine Reihe weiterer Gesichtspunkte eine wesentliche Rolle.“

1. Mit der Ausweisung dieses Gewerbegebietes und der weiteren Vorgaben des ‚Rahmenplanes für Gewerbe und Landschaft in der Arberger/ Mahndorfer Marsch‘ wird der letzte große zusammenhängende Freiraum im Südosten der Stadt mit Ausnahme eines schmalen Streifens entlang der Weser bis an die Landesgrenzen hin zerstört. Ein Freiraum, der derzeit als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist, ist damit unwiederbringlich verloren.
2. Die Architektenkammer fordert immer wieder, dass Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen entwickelt werden. Auch in diesem Falle ist es offensichtlich, dass der falsche Weg gegangen wird: Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll nachträglich die Festsetzungen des Bebauungsplanes sanktionieren. Das kann nicht der Sinn einer vorausschauenden Bauleitplanung sein und widerspricht den Vorschriften des Baugesetzbuchs.
3. Die Konfrontation mit der Nachbarstadt steht noch aus. Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Verden ist der gesamte Bereich südlich der Ortslage Achim-Uphusen als ‚Gebiet zur Verbesserung der Landschaftsstruktur und des Naturhaushaltes‘, ‚Vorranggebiet für Freiraumfunktionen‘ und ‚Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft‘ dargestellt. Die Europaallee und die weiteren Baustufen des Gewerbegebietes sollen bis direkt an die Stadtgrenze zu Achim geführt werden, eine Abstimmung mit den Planungen dieser Stadt ist dabei jedoch nicht erfolgt. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes und auch die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes beschränken sich bewusst auf die Baustufen 1 und 2 und klammern die zukünftig vorgesehenen Baustufen 3, 4 und 5 vorläufig aus, damit eine Auseinandersetzung mit der Nachbarstadt und dem Landkreis Verden vorerst vermieden wird. Damit werden jetzt Fakten geschaffen nach dem Prinzip der Politik der kleinen Schritte, mit denen später die Stadt Achim und der Landkreis unter Druck gesetzt werden können.
4. Den Unterlagen zufolge ist die Vermarktung der Flächen im Gewerbepark Hansalinie erfolgreich. Die Architektenkammer weist jedoch nochmals daraufhin, dass im Bremer Stadtgebiet viele insbesondere auch untergenutzte oder brachliegende potentielle Gewerbegebiete vorhanden sind und dass vorrangig diese Flächen einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollten. Durch die neue Autobahn 281 wird auch bei diesen Gebieten eine hervorragende Anbindung an das Autobahnnetz möglich sein. Außerdem sollten die finanziellen Mittel, die im Gewerbepark Hansalinie für den Ankauf, die Erschließung, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, die Aufhöhung des Geländes und die zukünftige Unterhaltung erforderlich sind, besser in die Sanierung und Wiederbelebung vorhandener Gewerbegebiete investiert werden.
5. Die Auswirkungen und Immissionen der neuen Gewerbegebiete auf das nördlich der Autobahn liegende Wohngebiet sind nicht untersucht worden. Auch bei diesen erforderlichen Untersuchungen ist es unabdingbar, die im Rahmenplan vorgesehenen Baustufen 3, 4 und 5 bereits jetzt einzubeziehen.
6. Die Versuche, den verbleibenden schmalen Rest Natur an der Weser für die Bewohner von Hemelingen und Arbergen über die verbleibenden Schneisen zwischen den Baugebieten erreichbar zu machen, sind kümmerlich. Ein 100 bis 200 Meter breiter und 1,4 Kilometer langer Streifen zwischen Gewerbebauten ist nicht attraktiv oder einladend für Erholungssuchende.
7. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, ob sich durch die Umweltverträglichkeitsprüfung nicht weitere Argumente gegen die Ausweisung der gewerblichen Bauflächen ergeben.

Mit dem bisher erschlossenen Bereich des Gewerbeparks Hansalinie sind zu unserem großen Bedauern bereits Fakten geschaffen. Gewiss sind die Flächen entlang der Autobahn nicht ungeeignet für die Nutzung als Gewerbegebiet. Wenn dieses zu planende Gewerbegebiet jedoch beschränkt würde auf den von der Eisenbahn durchschnittenen und von der Autobahn

gebildeten Bogen, also auf der Südseite begrenzt würde von einer geraden Linie zwischen Eisenbahnbrücke und Mahndorfer See (siehe nachfolgende Skizze),



ergäben sich folgende Vorteile:

- a) Etwa die Hälfte der bisher vorgesehenen Gewerbefläche könnte realisiert werden.
- b) Die Fläche der Marsch würde zum größten Teil und in fast voller Breite erhalten werden.
- c) Für die Bewohner von Hemelingen und Arbergen wäre die Marsch besser erreichbar.
- d) Die Konfliktsituation mit der Stadt Achim und dem Landkreis wäre entschärft.

Die Architektenkammer lehnt jedoch grundsätzlich die Ausweitung von Gewerbeflächen in ökologisch wertvolle Landschaftsräume ab.“

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

Die Architektenkammer Bremen verweist anlässlich der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 12. Juli 2004 auf ihre im Rahmen der Trägeranhörung abgegebene Stellungnahme vom 20. Februar 2004.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat sich mit der Stellungnahme der Architektenkammer Bremen vom 20. Februar 2004 sowie mit dem Vorschlag für deren Behandlung bereits vor dem Beschluss der öffentlichen Auslegung befasst und in ihrer Sitzung am 10. Juni 2004 beschlossen, den Planentwurf unverändert öffentlich auszulegen. Neue Argumente haben sich seither nicht ergeben. Insofern wird die von der Deputation für Bau und Verkehr beschlossene Stellungnahme der Verwaltung zu dem Schreiben der Architektenkammer Bremen vom 20. Februar 2004 wieder aufgenommen, jeweils nach Themenbereichen gegliedert:

1. Verlust des letzten großen Freiraums im Südosten der Stadt

Hierzu wird auf die Stellungnahme zum NABU verwiesen (siehe Punkt 5.1.1 des Berichtes der Deputation für Bau und Verkehr).

2. Bebauungsplan wird nicht aus Flächennutzungsplan entwickelt

Mit dem parallel zum Bebauungsplan 2255 durchgeführten Plan zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Parallelverfahren). Dieses Parallelverfahren ist in § 8 Baugesetzbuch ausdrücklich vorgesehen und bereits in vielen Fällen durchgeführt worden.

### 3. Konflikt mit niedersächsischen Nachbargemeinden

Die im November 2001 vom Senat beschlossene Gewerbegebietsentwicklung geht von insgesamt fünf Baustufen aus, die bedarfsgerecht entwickelt werden sollen.

Der hier vorgelegte Bebauungsplan 2255 für die Baustufen eins und zwei nimmt Bezug auf den aktuellen Bedarf nach gewerblichen Bauflächen an der A 1.

Die gewerbliche Entwicklung ist auf einen längeren Zeitraum angelegt und soll stufenweise realisiert werden. Damit besteht auch die Möglichkeit, sich gegebenenfalls geänderten Anforderungen anzupassen. Mit den einzelnen Baustufen entstehen separat funktionsfähige und ökonomisch tragfähige Realisierungsabschnitte. Sachzwänge für eine Weiterentwicklung entstehen nicht.

Die benachbarten Gebietskörperschaften sind im Rahmen der Trägeranhörung beteiligt worden. Die Entwicklung weiterer Baustufen wird im Rahmen des interkommunalen Raumstrukturkonzeptes (INTRA) abgestimmt werden.

### 4. Keine neuen Erschließungen für Gewerbegebiete

Hierzu wird auf die Stellungnahme zum NABU verwiesen (siehe Punkt 5.1.1 des Berichtes der Deputation für Bau und Verkehr).

### 5. Immissionsbelastungen für Wohngebiete

Es wurde ein Lärmwertgutachten erstellt. Die Wohngebiete nördlich der Autobahn sind durch den Verkehrslärm der A 1 vorbelastet. Zusätzliche Belastungen werden vom Gewerbegebiet nicht verursacht.

### 6. Grünkeile

Die das Baugebiet westlich und östlich begrenzenden Grünflächen orientieren sich an den heute vorhandenen Wegeverbindungen und grenzen das Gewerbegebiet räumlich ein. Westlich des Gewerbegebietes verläuft der Koppweg, der aufgewertet und für Fußgänger und Radfahrer eine direkte Wegeverbindung in die Naherholung der Weseraue schafft. Zum Gewerbegebiet wird eine Verwallung und ein mehrreihiger Baum- und Heckenstreifen die notwendige optische Zäsur zum Gewerbegebiet schaffen. Südlich der Europaallee weiten sich die Grünflächen bis zur Eisenbahnlinie auf einer Breite von bis zu 400 m. Der 13 ha große See, der am östlichen Rand inmitten einer Grünzone entstehen wird, wird für wasserorientierte Freizeitnutzungen zur Verfügung stehen. Der am See entlangführende Weg nimmt die heutige Wegebeziehung über die Autobahn von der Rottkuhle auf. Hier wird eine zwischen 200 m und 300 m breite, attraktive Wasserfläche entstehen, die inmitten einer großen Grünachse von der Autobahn bis zum Weserdeich ein neues Naherholungsgebiet entstehen lässt.

### 7. Zweifel an UVP

Die Umweltverträglichkeitsprüfung und der Umweltbericht fassen die Umweltverträglichkeitsstudie zusammen. Alle vorliegenden Prüfungen basieren auf gesetzlichen Vorschriften, die den Rahmen der vorzulegenden Unterlagen und deren Bewertung vorgeben. Alle Umweltaspekte werden ausreichend beschrieben und bewertet.

Zum Vorschlag einer anderen städtebaulichen Figur

Die von der Architektenkammer vorgeschlagene Figur nimmt keinen Bezug zu dem vorhandenen räumlichen Strukturen. Es gäbe keine Sicht- und Wegebeziehungen von den Wohngebieten zum Weserraum. Der nahe der Autobahn gelegene Siedlungsraum wäre so verdichtet, dass zwischen Autobahn und Landschaftsraum zur Weser ein undurchdringliches gewerbliches Agglomerat entstehen würde. Die städtebauliche Figur lässt nur eine Erweiterung nach Süden zu. Im Ergebnis wäre damit der gewollte Effekt, nämlich der Erhalt der Grünflächen im Süden, dauerhaft Konflikten ausgesetzt.

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

5.1.3 Die Handelskammer Bremen, Am Markt 13, 28195 Bremen, teilt mit Schreiben vom 9. Juli 2004 Folgendes mit:

„ . . . aus Sicht der Handelskammer bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgenannten Planentwürfe für die Hemelinger Marsch. Wir begrüßen ausdrücklich, dass damit die planerischen Voraussetzungen für die weitere Erschließung des erfolgreichen Gewerbeparks Hansalinie geschaffen werden. Die Bereitstellung derart attraktiver Gewerbeflächen ist ein wesentlicher Beitrag zur Stärkung der Wirtschaftskraft und Schaffung von Arbeitsplätzen. Die Maßnahme leistet damit einen positiven Beitrag zu den Sanierungsbemühungen des Landes Bremen.

Für die Handelskammer ist jedoch neben dem konsequenten Ausbau des Gewerbeparks Hansalinie ebenso wichtig, dass im Sinne eines sparsamen Ressourcenverzehr in den zukünftigen Baufeldern und Gewerbearealen das Verhältnis von Nettonutzfläche zur Bruttofläche verbessert wird. Auf diese Weise lässt sich der zukünftige Nutzen im Verhältnis zu den Erschließungskosten weiter steigern. Wir bitten daher dringend darum, die Pläne unter diesem Gesichtspunkt streng zu überprüfen und gegebenenfalls zu optimieren.

Des Weiteren ist es aus unserer Sicht besonders wichtig, dass die wesentlichen Details der Plangebieterschließung und des zukünftigen Flächenmanagements in enger Abstimmung zwischen der Bremer Investitionsgesellschaft BIG bzw. WfG und dem Bremer DaimlerChrysler-Werk besprochen und möglichst einvernehmlich festgelegt werden. Es sollte möglichst lange die Option bestehen bleiben, Infrastrukturmaßnahmen und Parzellierungen den Ergebnissen dieses Dialoges entsprechend anpassen bzw. feinjustieren zu können.“

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

Ein zweckmäßiges Verhältnis von Netto- zu Bruttofläche wurde bei der Planung und Entwicklung des städtebaulichen Rastern beachtet.

Der Geltungsbereich (Blatt A) hat einen Flächenumfang von ca. 180 ha. Darin enthalten sind neben den gewerblichen Bauflächen, die netto ca. 94,6 ha ausmachen, die ebenso notwendigen Flächen für die Infrastruktur wie Straßen und für die Entwässerung des Gebietes. Der Sandentnahmesee wird angelegt, um die für die Baugrundvorbereitung notwendige Aufhöhung des Gebietes zeit- und ortsnahe durchführen zu können.

Weitere Einsparpotenziale im Sinne einer Flächenoptimierung bestehen nicht.

Alle das Gewerbegebiet betreffenden Planungen (Erschließung, Parzellierung, Flächenmanagement) wurden in einer durch die WfG organisierten Lenkungsgruppe mit den beteiligten Senatsressorts einvernehmlich abgestimmt.

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

5.2 Anregungen von privaten Einwendenden

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Anregungen eingegangen. Diese 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.

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

6. Redaktionelle Änderungen des Erläuterungsberichtes

Nach der öffentlichen Auslegung ist der Text des Erläuterungsberichtes zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen geringfügig redaktionell geändert worden.

Der Erläuterungsbericht (Neufassung) zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 enthält den neuen Text.

**B) Stellungnahme des Beirates**

Der Beirat Hemelingen hat im Rahmen der Trägeranhörung Anregungen vorgetragen. Diese wurden in der Deputationsvorlage zur öffentlichen Auslegung von der Deputation für Bau und Verkehr in ihrer Sitzung am 10. Juni 2004 behandelt.

Anlässlich der erneuten Beteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung hat der Beirat Hemelingen keine weitere Stellungnahme abgegeben.

Dem Ortsamt Hemelingen wurde diese Deputationsvorlage mit dem Vorschlag für die Behandlung der Bedenken und Anregungen 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 Plan zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 (ehemals 108. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen 1983) Bremen-Hemelingen/Arbergen (Arberger Marsch) in Kenntnis der eingegangenen Anregungen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Jens Eckhoff  
(Vorsitzender)

Dr. Carsten Sieling  
(Sprecher)

*Erläuterungsbericht – Neufassung – zum Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001*

*2. Änderung*

*Hemelingen/Arbergen (Arberger Marsch)*

**A) Änderungsbereich**

Der Änderungsbereich liegt im Stadtteil Hemelingen, Ortsteile Hemelingen und Arbergen.

**B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung**

1. Entwicklung und Zustand

Das Gebiet liegt östlich des Gewerbeparks Hansalinie in der Hemelinger und Arberger Marsch.

Die nördliche Grenze ist die Bundesautobahn 1. Westlich bilden die Eisenbahnstrecke Bremen–Osnabrück und die Eisenbahnstrecke Kirchweyhe–Sagehorn die Gebietsgrenze. Südlich verläuft die Gebietsgrenze parallel zum Weserdeich (Dahlwasdeich). Der Abstand beträgt 300 m bis 500 m. Im Osten ist die Gebietsgrenze der Feldweg in Verlängerung der Autobahnüberquerung Olbersstraße.

Durch das Gebiet verläuft auf einem Bahndamm die Eisenbahnstrecke Kirchweyhe–Sagehorn. Heute ist das Erscheinungsbild des Plangebietes durch ackerbauliche Nutzung geprägt. Das Gebiet ist Teil des Naturraumes Weser-Aller-Aue. Die Flächen sind geprägt durch ein eng gekamertes Heckennetz, das für den Naturraum typisch ist. Die Flächen werden entsprechend der historischen Entwicklung der Grundstücksgrenzen und Entwässerungsgräben durch diese Hecken gegliedert. Der im Plangebiet liegende Arberger Kanal dient als Hauptvorfluter, der das Gebiet in die Weser entwässert.

Ein Großteil der im Plangebiet liegenden Flächen wurde von der Bremer Investitionsgesellschaft (BIG) in Hinblick auf die Planungsziele in den vergangenen Jahren erworben.

## 2. Geltende Darstellungen

Teilflächen östlich der Eisenbahnstrecke Bremen–Osnabrück sind im Bebauungsplan 2135 als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt.

Ansonsten bestehen für das Plangebiet keine städtebaulichen Festsetzungen.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt Flächen für die Landwirtschaft, Bahnanlagen und Flächen mit besonderer landschaftspflegerischer Bedeutung dar. Eine Fläche im südlichen Teil des Gleisdreiecks ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

Eine Fläche zwischen dem Koppelweg und dem „Graben in der Großen Hemelinger Marsch“ ist ein nach § 22 a des Bremischen Naturschutzgesetzes besonders geschütztes Biotop.

Das von der Bremischen Bürgerschaft am 11. September 1991 beschlossene Landschaftsprogramm (Lapro) stellt den Planbereich als Teil des Entwicklungsraumes Weser-Aller-Aue dar. Die Flächen liegen im Landschaftsschutzgebiet. Die Planung erfordert die Änderung des Landschaftsprogramms und die Aufhebung des Landschaftsschutzes. Beide Verfahren sind am 30. Mai 2002 eingeleitet worden.

Gemäß § 34 in Verbindung mit § 35 Bundesnaturschutzgesetz ist eine Verträglichkeitsprüfung erforderlich.

## 3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung

### 3.1 Bedarfsbegründung

Der Gewerbepark Hansalinie ist ein Schwerpunktprojekt des Integrierten Flächenprogramms für Bremen (IFP). Er ergänzt als gemischter Gewerbestandort die branchenspezifischen Standorte wie Technologiepark, Büropark Oberneuland oder Güterverkehrszentrum. Er nutzt die hohe Standortgunst der BAB 1 und des Bremer Kreuzes und stellt ein anderweitig nicht abzudeckendes Gewerbeflächenangebot im Bremer Osten dar.

Die Vermarktungserfahrungen der Bremer Investitionsgesellschaft BIG, wie auch die Arbeitsstätten- und Beschäftigtenstatistiken belegen eine überdurchschnittliche Bedeutung des Bremer Kreuzes und seines Umfeldes für die gewerbliche Entwicklung Bremens. Diese Entwicklung vollzieht sich auch in den benachbarten niedersächsischen Umlandgemeinden, die mit erheblichen Gewerbeflächenangeboten reagieren (vor allem Achim, Oytten, Stuhr, Weyhe). Das Bremer Kreuz ist aufgrund seiner verkehrlichen Attraktivität ein wesentlicher überregionaler Akquisitionaspekt der Region.

Die Gewerbestandorte Mahndorf, Hemelingen und Osterholz sind spätestens seit den 90er Jahren nahezu vollständig belegt. Es bestehen so gut wie keine Ansiedlungsmöglichkeiten, oftmals auch keine Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe. Dies gilt insbesondere auch für alteingesessene Betriebe, die in den gewachsenen Stadtteilen in enger Nachbarschaft zum Wohnen existieren. Es besteht daher auch aus der Bestandsentwicklung des Bezirks Ost eine hohe Nachfrage an ortsnahen Flächenangeboten. Für die lokalen Gewerbetreibenden, die wiederum ihr Arbeitskräftepotential aus dem näheren Umfeld beziehen, sind ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten vorzuhalten.

Mit der Entwicklung des DaimlerChrysler-Werkes in Bremen-Sebaldsbrück (mit 16.000 Arbeitnehmern der größte Arbeitgeber Bremens) geht die zunehmende Ansiedlung und Expansion von Zulieferbetrieben einher. Von der DC-Produktion geht für rund 600 Zulieferbetriebe ein jährli-

ches Auftragsvolumen von rund 1,0 Mrd. Euro aus. Der Bedarf an Just-In-Time-Anlieferung erfordert werksnahe, verkehrlich gut angebundene Standorte der Zulieferer.

Die Entwicklung des Gewerbeparks Hansalinie in der Hemelinger Marsch zeigt auf, dass weitere Flächenangebote in der Arberger Marsch zeitnah bereitgestellt werden müssen. In den bislang sechs Jahren der Vermarktung wurden rund 40 ha Fläche an 34 Unternehmen vergeben, vor allem aus den Branchen Kfz-Zulieferer, Maschinenbau, Großhandel, Dienstleistungen. Dies entspricht einer durchschnittlichen Vermarktung von 6 ha pro Jahr. Rund 60 % der mit den bislang angesiedelten Firmen verbundenen Arbeitsplätze wurden durch Neuansiedlungen induziert. Unternehmen, die innerhalb Bremens in den Gewerbepark umgesiedelt sind, haben die damit in Bremen gesicherte Arbeitsplatzzahl um rund 20 % erhöhen können. Weitere 30 Arbeitsplätze wurden durch Erweiterung angesiedelter Unternehmen geschaffen. Die von den Unternehmen avisierten privaten Investitionen (Stand Dezember 2004) belaufen sich auf 120 Mio. €.

Weitere 5 ha sind zurzeit für Unternehmen verbindlich reserviert und damit nur noch rd. 5 ha für Ansiedlungen frei verfügbar. Die für die überregionale Akquisition von Zulieferbetrieben benötigten Grundstücksgrößen von über 10.000 m<sup>2</sup> stehen schon heute nur eingeschränkt zur Verfügung. Spätestens Ende 2005 werden deshalb im Bereich der Arberger Marsch Flächen erschlossen sein müssen, um eine überregionale Vermarktung des Standortes und gegebenenfalls auch größere Unternehmensansiedlungen kontinuierlich zu ermöglichen.

### 3.2 Alternative Standorte

Im Rahmen des „Integrierten Flächenprogramms für Gewerbe und Dienstleistungen in der Stadt Bremen“ ist untersucht worden, wo, in welcher Qualität und in welcher Größenordnung Gewerbestandorte in Bremen zur Verfügung gestellt werden können. Demnach gibt es für den Standort des Gewerbeparks Hansalinie in Bremen aufgrund der oben genannten besonderen Lagevorteile keine räumliche Alternative. Die Entscheidung für eine Fortsetzung des erfolgreichen Gewerbeprojektes in der Hemelinger Marsch hat allerdings dazu geführt, dass auf eine Gewerbeflächenentwicklung in der Osterholzer Feldmark verzichtet werden kann.

### 3.3 Städtebaulicher Rahmenplan

Für die Entwicklung des Gebietes wurde ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt, der die Grundlage für die Bauleitplanung bildet. Dieser basiert auf folgenden städtebaulichen Grundgedanken:

#### Städtebauliches Konzept

Der Rahmenplan geht von insgesamt fünf Baustufen aus, die auf einen längeren Zeitraum angelegt, abschnittsweise realisiert werden. Bei der stufenweisen Realisierung werden die einzelnen Baustufen auch einzeln funktionsfähig sein. Es entstehen fünf eigenständige Gewerbe-„Inseln“, die nach allen Seiten an Landschaftsbereiche angrenzen.

#### Landschaftsplanerisches Konzept

Die geplante gewerbliche Entwicklung wird große Teile der Hemelinger/Arberger und Mahndorfer Wesermarsch in Anspruch nehmen. Mit Aufgabe der Flächen für die Landwirtschaft gehen auch Erholungsmöglichkeiten in der Landschaft verloren. Die verbleibenden Landschaftsareale sollen als Natur- und Erholungslandschaft an der Weser aufgewertet werden.

Das Gewerbeband ist durch Grünzüge gegliedert, die die Naturräume beiderseits der Autobahn vernetzen. Die Grünzüge enthalten Fuß- und Radwege von Hemelingen, Arbergen und Mahndorf an den Weserdeich sowie Erholungsflächen. Die Siedlungsränder zur Landschaft sollen durch mehrreihige Baum- und Heckenstreifen gebildet werden. In den Grünzügen entstehen zwei Seen mit jeweils ca. 10 ha Wasserfläche. Sie dienen der Sandgewinnung für die Herstellung des Baugrundes. Das Gewer-

behandelt wird am südlichen Rand begrenzt durch den hierher verlegten Arberger Kanal. Er bildet die Grenze zur offenen Landschaft. Ein Uferweg entlang diesem Kanal verbindet die Nord-Süd-Wege.

#### Verkehrskonzept

Haupterschließungsstraße ist die verlängerte Europaallee. Sie verbindet die fünf Gewerbeareale und schließt an Autobahn und Stadtstraßennetz an. Das Verkehrskonzept Bremer Osten enthält den Vorschlag einer Straßenverbindung zwischen Hans-Bredow-Straße, Arberger Heerstraße und Europaallee. Mit einer solchen Verbindung könnte für den heute überlasteten Bereich Weserpark/Gewerbegebiet Bremer Kreuz eine weitere Verbindung zur BAB (Anschlussstelle Hemelingen) geschaffen werden. Mit einer solchen Straße würde auch für das neue Gewerbegebiet in der Arberger/Mahndorfer Marsch eine zusätzliche Verbindung zum benachbarten Stadtstraßennetz und damit zu den Versorgungseinrichtungen und Wohngebieten in den Ortsteilen hergestellt. Die verkehrsgünstige Lage an der Autobahn kann noch besser genutzt werden, wenn bei der Überführung dieser Straße über die BAB eine weitere Anschlussstelle hergestellt wird. Die Entscheidung über diese zusätzlichen Anbindungen kann für absehbare Zeit offen bleiben. Die Planung enthält entsprechende Flächenoptionen in der 3. Baustufe.

An der Bahnstrecke Bremen–Osnabrück ist im Kreuzungspunkt mit der Europaallee ein Haltepunkt der City-Bahn als Option vorgesehen. Der Bus erhält hier eine Haltestelle. Kommt es zur Einrichtung dieses Haltepunktes, so kann die Bremer Innenstadt von hier in wenigen Minuten erreicht werden.

#### Grundstücksangebot

Der Rahmenplan enthält ein differenziertes Angebot an gewerblichen Grundstücken, die unterschiedlichen Anforderungen an Lage und Größe entsprechen. Die Größe der teilbaren Gewerbeareale ergibt sich aus der Lage von Straßen und Fleeten. Das rasterförmige Straßennetz erlaubt es, auf veränderte Flächennachfrage durch Ergänzung oder Weglassen von Erschließungselementen flexibel zu reagieren, ohne dass die Klarheit des Erschließungsmusters verloren geht.

#### Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für die mit der Bebauung und Erschließung der Gewerbeflächen verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.

Für die ersten drei Baustufen wird ein Schwerpunkt dabei auf die Entwicklung der Außendeichsflächen gelegt. Dazu sollen die verbleibenden Bereiche der Flusslandschaft naturnah entwickelt werden. Ziel der Ausgleichskonzeption ist es, auentypische Lebensräume, die durch die saisonalen Überflutungen geprägt werden, wieder herzustellen oder neu zu entwickeln. Hier können Möglichkeiten der Naturbeobachtung geboten (Ansichtspunkte, Beobachtungshütte, gegebenenfalls Naturlehrpfad) und an einigen Stellen Wege bis ans Weserufer angelegt werden.

Vor Baubeginn der Baustufen IV und V ist zu prüfen und zu entscheiden, auf welchen Flächen die weiteren Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden sollen. Es bieten sich aus heutiger Sicht zwei Varianten an:

#### — Deichrückverlegung

Die landwirtschaftliche Nutzung auf den binnendeichs verbliebenen Ackerflächen wird aufgegeben. Der Weserdeich wird verlegt, und die Binnendeichsflächen werden zu Außendeichsflächen, auf denen auentypische Lebensräume mit zeitweise überfluteten Bereichen entwickelt werden. Aus den hier anzulegenden Nebengewässern der Weser kann gegebenenfalls Sand für die Baugrundverbesserung gewonnen werden. Anfallende Deckschichten können zum Bau des neuen Deichs verwendet werden.

#### — Ausgleich in Niedersachsen

Die landwirtschaftliche Nutzung auf den binnendeichs verbliebenen Ackerflächen wird weitergeführt. Ausgleichsflächen werden im niedersächsischen Umland (Naturraum Weser-Aller-Niederung) in Anspruch genommen. Potentielle Bereiche für die Entwicklung aue-typischer Lebensräume könnten im Gebiet der Städte und Gemeinden Achim, Weyhe, Thedinghausen und Langwedel entwickelt werden. Im Rahmen der Regionalen Arbeitsgemeinschaft Bremen/Niedersachsen wird derzeit ein Eingriffs-/Ausgleichskonzept für Bremen und die Umlandgemeinden vorbereitet.

Eine Entscheidung darüber, welche der Varianten realisiert werden soll, wird in der Zukunft in Abhängigkeit von der Verfügbarkeit der Flächen in Bremen und in den niedersächsischen Gemeinden entschieden werden.

#### Landwirtschaft

Der Rückzug der Landwirtschaft im Plangebiet wird sich über viele Jahre vollziehen. Es ist im Rahmen eines Flächenmanagements zu sichern, dass die landwirtschaftliche Nutzung auf den Flächen, die jeweils noch nicht in die Erschließungen einbezogen sind, leistungsfähig weitergeführt wird.

Für Landwirte, die ihren Betrieb weiterführen, sind nach Realisierung der Baustufe V und Entscheidung für einen Ausgleich in Niedersachsen ausreichende Flächen binnendeichs vorgesehen. Hinzukommen weitere Flächen im Vordeichsgelände, die durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zwar umgestaltet werden, aber zu einem Teil dennoch extensiv von der Landwirtschaft genutzt werden können.

#### 3.4 Baustufen I und II

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und der aufzustellende Bebauungsplan 2255 umfassen die beiden ersten Baustufen des Rahmenplanes mit insgesamt 94 ha netto gewerblicher Bauflächen, Flächen für Grünzüge zur Weser, einen See und Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich.

### C) Planinhalt

#### Gewerbliche Bauflächen

Auf den für die gewerbliche Entwicklung vorgesehenen Flächen werden gewerbliche Bauflächen dargestellt.

#### Bahnanlage

Die Eisenbahnstrecke „Kirchweyhe–Sagehorn“, die das Plangebiet quert, wird einschließlich ihrer Böschungen als Fläche für Bahnanlagen dargestellt.

#### Grünflächen

Im westlichen und östlichen Randbereich des Plangebiets sind nord-süd-orientierte Grünzüge geplant. Die das Gewerbegebiet südlich begrenzende Grünfläche bildet den räumlichen Abschluss der Bebauung. Sie nimmt den verlegten Arberger Kanal und den in West-Ost-Richtung verlaufenden öffentlichen Fuß- und Radweg am südlichen Stadtrand Bremens auf. Diese Flächen werden als Grünflächen dargestellt.

#### Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächen westlich des Koppelwegs, die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen sind, werden als solche dargestellt.

#### Wasserflächen

Für die Baugrundvorbereitung ist die Aufschüttung der Bauflächen mit Sand erforderlich. Es ist beabsichtigt, diesen zum Teil in der Baustufe 2 des Plangebietes durch Abgrabung zu gewinnen. In Folge der Abgrabung entsteht eine Wasserfläche. Diese wird als Wasserfläche dargestellt.

## D) Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

### Umweltverträglichkeitsprüfung und Umweltbericht

Für das Plangebiet Arberger/Mahndorfer Marsch soll der Flächennutzungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 geändert werden (2. Änderung). Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Wesentlichen die Festsetzungen gewerblicher Bauflächen umfassen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist für sich nicht UVP-pflichtig; sie ist jedoch Bestandteil einer Gesamtkonzeption (Gesamtbewertung und -bewältigung der Umweltauswirkungen für das städtebauliche Plangebiet parallel zum Bauleitplanverfahren 2255). Die erforderlichen Angaben (Umweltbericht) bestimmen sich nach § 2 a BauGB.

Für den Umweltbericht wurden im Wesentlichen folgende Unterlagen herangezogen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingesehen werden konnten und die die Grundlage für den Umweltbericht nach § 2 a BauGB darstellen:

- Erweiterung des Gewerbeparks Hansalinie Bremen – Umweltverträglichkeitsstudie, Entwurf (Planungsgruppe Ökologie + Umwelt Nord, 2004),
- Erweiterung des Gewerbeparks Hansalinie Bremen – FFH-Verträglichkeitsstudie für das EU-Vogelschutzgebiet „Weseraue“, Entwurf (Planungsgruppe Ökologie + Umwelt Nord, 2004),
- Erweiterung des Gewerbeparks Hansalinie Bremen, 1. und 2. Baustufe – Landschaftsökologischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan 2255, Entwurf (GFL – Planungs- und Ingenieurgesellschaft, 2004),
- Lärmuntersuchung Bebauungsplan 2255 Gewerbepark Hansalinie in Bremen-Hemelingen (Masuch + Olbrisch).

Durch das geplante Vorhaben sind keine Wohngebiete direkt betroffen. Für das Schutzgut Menschen sind jedoch einschneidende Auswirkungen auf die Erholungsfunktion zu erwarten. Beeinträchtigungen der Zugänglichkeit werden als erheblich eingestuft. Es kommt durch die Flächeninanspruchnahme zu einem Attraktivitätsverlust der Erholungslandschaft und zu einer Zunahme der Entfernung zwischen dem Wohngebiet und der freien Landschaft. Durch eine extensive Erschließung des Außendeichsbereichs für das Naturerleben sollen diese Beeinträchtigungen kompensiert werden.

Mit der Umsetzung der vorliegenden Planänderung sind erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verbunden, die gemäß § 1 a BauGB der Eingriffsregelung sowie der Pflicht zur Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung und gemäß § 22 a Bremisches Naturschutzgesetz den Bestimmungen zum Biotopschutz unterliegen.

Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind insbesondere durch die bau- und anlagenbedingte Flächeninanspruchnahme zu erwarten. Durch das geplante Vorhaben kommt es dabei auf einer Fläche von ca. 160 ha zu einem Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen. Davon betroffen sind überwiegend Biotoptypen geringer und sehr geringer Bedeutung. Da der betroffene Bereich jedoch zum überwiegenden Teil von einem dichten Heckennetz durchzogen wird, ist die Bedeutung des Gebietes über den relativ geringen Anteil von Biotoptypen mittlerer, hoher und sehr hoher Bedeutung (ca. 1 ha) hinaus von Bedeutung als Lebensraum für Tiere. Durch die Flächeninanspruchnahme des geplanten Vorhabens gehen damit auch Lebensräume zahlreicher Tier- und Pflanzenarten verloren, zu denen auch gefährdete Arten zählen.

Von der Flächeninanspruchnahme betroffen ist auch der Randbereich eines gemäß § 22 a BremNatSchG besonders geschützten Biotops.

Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind insbesondere durch die bau- und anlagenbedingte Flächeninanspruchnahme zu erwarten. Es kommt dabei zur großflächigen Abgrabung (ca. 160 ha) der natürlich gewachsenen Auenböden und nachfolgender Auffüllung mit Spülsanden sowie anschließender Überbauung und Versiegelung der Flächen. Auf weiteren Flächen im Randbereich des Gewerbegebietes kommt es durch unterschiedliche Baumaßnahmen zu weiteren Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. In den nachge-

ordneten Verfahren wird durch Auflagen für ein umweltverträgliches Bodenmanagement für die umzulagernden Böden (ca. 450.000 m<sup>3</sup> in Baustufe 1; Mengenermittlung für Baustufe 2 liegt noch nicht vor) und die Erhöhung des Geländes mit Sand versucht, die Umweltauswirkungen von den Transportbewegungen dieser Bodenmassen und deren Lagerung zu minimieren.

Altlastenverdachtsflächen wurden untersucht, ohne das nach heutigem Erkenntnisstand mit sanierungsbedürftigen Deponien zu rechnen ist.

Für das Schutzgut Grundwasser kommt es durch die großflächigen Abtragungen der anstehenden Auelehme zu einer Reduzierung der Schutzschichten über dem Hauptgrundwasserleiter. Dadurch steigt die Empfindlichkeit gegenüber einem Eintrag von Schadstoffen in den Hauptgrundwasserleiter. Aufgrund der niedrigen Bedeutung des Plangebietes für die Grundwasserneubildung werden die Auswirkungen der großflächigen Versiegelungen auf die Grundwasserneubildung nicht als erheblich eingestuft. Das Risiko von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser besteht sowohl während der Bau- als auch während der Betriebsphase des geplanten Vorhabens insbesondere durch die Anlage eines Sandsees und baubedingte Perforationen der Auelehm-Schutzschichten.

Es kommt durch die vorhabensbedingten Verluste von Oberflächengewässern zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Oberflächengewässer. Hierbei sind insbesondere die Verluste der dauerhaft wasserführenden Gräben von Bedeutung. Im Rahmen des geplanten Vorhabens ist die Neuschaffung von Oberflächengewässern vorgesehen, die den Verlust von dauerhaften Gewässern deutlich übersteigt. Der durch das geplante Vorhaben entstehende Verlust von Oberflächengewässern wird damit ausgeglichen.

Für den Bereich des geplanten Gewerbegebietes kommt es aufgrund der großflächigen Bebauung und Versiegelung zu dauerhaft erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima. Die Ergebnisse des Klimagutachtens zeigen jedoch, dass sich die Auswirkungen der geplanten Maßnahme auf den Bereich der tatsächlich in Anspruch genommenen Flächen beschränken. Fernwirkungen durch Windströmungsänderungen oder die erhöhte Erwärmung des Gewerbegebietes sind nicht zu erwarten. Die Festsetzung von umfangreichen Begrünungen kann das Ausmaß des Eingriffs vermindern.

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens für das Schutzgut Landschaft bzw. für die Erlebniswirksamkeit sind als erhebliche Beeinträchtigungen zu beurteilen. Ausschlaggebend hierfür ist in erster Linie der Verlust charakteristischer Landschaftselemente auf einer Fläche von ca. 160 ha (überwiegend Ackerflächen mit einem Netz von Hecken und Gehölzen sowie Gräben wie z. B. dem Arberger Kanal) sowie die anschließende Überformung dieses Bereiches durch die landschaftsuntypischen Strukturen des geplanten Gewerbegebietes. Dies ist gleichbedeutend mit dem Verlust großer Teilflächen der charakteristischen Kulturlandschaft, die im nordwestlichen Teil zwischen den Bahndämmen und der Autobahntrasse eine geringe bis mittlere Bedeutung und im südöstlichen Teil eine mittlere Bedeutung für das Landschaftserleben aufweisen.

Es sind erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kulturgüter zu erwarten. Von den geplanten Baumaßnahmen sind Teile eines Grabungsschutzgebietes sowie weitere archäologische Fundstellen betroffen. Damit ist die Zerstörung und der unwiederbringliche Verlust vorhandener Kulturdenkmäler (archäologische Fundstellen) durch den Abtrag der anstehenden ungestörten Böden mit den darin befindlichen archäologischen Fundstellen zu erwarten.

#### FFH-Verträglichkeitsprüfung

Für das nahe gelegene EU-Vogelschutzgebiet „Weseraue“ – Teilgebiet Arberger Marsch sind durch das geplante Vorhaben aufgrund des Abstandes von ca. 400 bis 500 m zum Vogelschutzgebiet und der abschirmenden Wirkung des Weserdeiches keine erheblichen Beeinträchtigungen in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen zu erwarten.

Für die mit der Bebauung und Erschließung der Gewerbeflächen verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft (siehe oben) sind Kompensationsmaßnahmen gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durchzuführen. Hierfür sollen die geplanten Grünzüge, Gewässer sowie die Ränder der Gewerbebebauung möglichst naturnah und landschaftstypisch gestaltet werden. Außerdem sind im Randbereich des Plangebietes Aufwertungen der vorhandenen Biotopstrukturen als Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Ergänzend dazu ist im Deichvorland die Schaffung auentypischer Biotopstrukturen einschließlich neuer Möglichkeiten des Naturerlebens als weitere Kompensationsmaßnahme vorgesehen. Ziel der Ausgleichskonzeption im Außendeichsbereich ist es, auentypische Lebensräume, die durch die saisonalen Überflutungen geprägt werden, wieder herzustellen oder neu zu entwickeln. Die Flächen im Außendeich sind im geltenden Flächennutzungsplan bereits als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

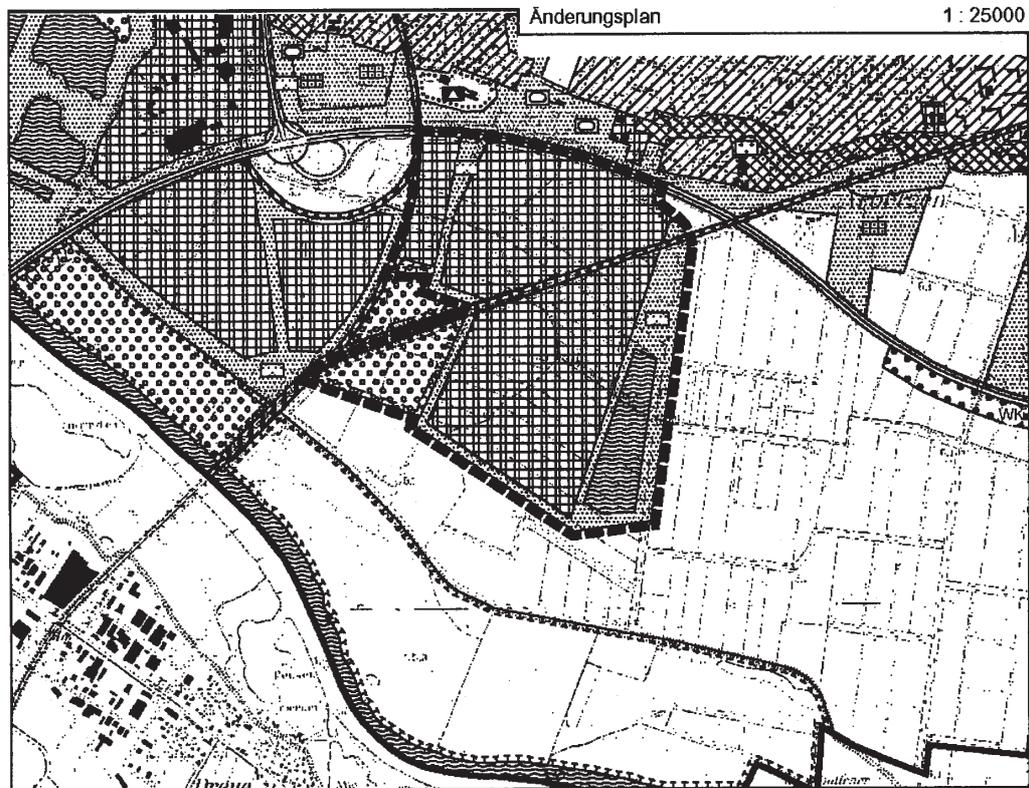
**E) Finanzielle Auswirkungen**

Keine.

## 2. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001

(ehemals 108. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen 1983)

Bremen-Hemelingen/Arbergen  
(Arberger Marsch)



### Zeichenerklärung

	Grenze des Änderungsbereiches
	Gewerbliche Bauflächen
	Bahnanlagen
	Grünflächen
	Parkanlage
	Wasserflächen
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

