

Mitteilung des Senats vom 28. März 2006

Bebauungsplan 2192 für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Hanna-Kunath-Straße und Westerlandweg

(Bearbeitungsstand: 6. Februar 2006)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2192 (Bearbeitungsstand: 6. Februar 2006) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 9. März 2006 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 2192 (Bearbeitungsstand: 6. Februar 2006) in Kenntnis der eingegangenen Anregungen zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Bebauungsplan 2192 für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Hanna-Kunath-Straße und Westerlandweg

(Bearbeitungsstand: 6. Februar 2006)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 2192 (Bearbeitungsstand: 6. Februar 2006) und die Begründung zum Bebauungsplan 2192 (Bearbeitungsstand: 6. Februar 2006) vor.

Eine Aufstellung „Städtebauliche Daten zum Bebauungsplan 2192“ ist beigefügt.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Europarechtsanpassungsgesetz Bau

Das mit Wirkung vom 20. Juli 2004 durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) geänderte BauGB enthält u. a. neue Anforderungen zum Verfahren und zur Begründung der Bauleitpläne; danach sind grundsätzlich für alle Flächennutzungspläne und Bebauungspläne Umweltprüfungen durchzuführen.

Nach den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 in Verbindung mit § 244 Abs. 2 BauGB 2004 können bereits begonnene Bauleitplanverfahren nach den bisherigen Vorschriften des Baugesetzbuches zu Ende geführt werden, sofern sie bis zum 20. Juli 2006 abgeschlossen werden. Ab

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

geschlossen ist das Verfahren mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen; daher ist zu beachten, dass für Bauleitplanverfahren nach altem Recht eine abschließende Deputationsbefassung im Frühjahr 2006 erforderlich ist.

Sofern eine Bekanntmachung bis zum 20. Juli 2006 nicht erfolgt, müssen nachträglich ein Umweltbericht erstellt und die Verfahrensschritte zur öffentlichen Auslegung und Trägeranhörung wiederholt werden.

Das vorliegende Bauleitplanverfahren soll auf Grundlage der Überleitungs-vorschriften nach den bisherigen Vorschriften des Baugesetzbuches abgeschlossen werden.

2. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau hat am 13. Juli 2000 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist am 25. Juli 2000 öffentlich bekanntgemacht worden.

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum Bebauungsplanentwurf 2192 ist am 9. November 2000 vom Ortsamt Neustadt/Woltmershausen eine frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

Das Ergebnis dieser Bürgerbeteiligung ist von der Deputation für Bau 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 Woltmershausen bei der Aufstellung der Planung beteiligt worden. Über das Ergebnis dieser Beteiligung ist die Deputation für Bau 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 hat am 6. Dezember 2001 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2192 mit Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf mit Begründung hat vom 28. Januar bis 28. Februar 2002 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amt für Stadtplanung und Bauordnung – Fachbereich Stadtplanung – öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Neustadt/Woltmershausen Kenntnis zu nehmen.

6. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

6.1 Private Anregungen

Anlässlich der öffentlichen Auslegung ist ein Schreiben mit Anregungen eingegangen. Planänderungen haben sich dadurch nicht ergeben.

Diese Anregungen sowie die dazu abgegebene Stellungnahme der Deputation für Bau und Verkehr sind in der Anlage zum Bericht der Deputation für Bau und Verkehr aufgeführt.

6.2 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange

Anlässlich der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind folgende Anregungen eingegangen:

6.2.1 Das Ortsamt Neustadt/Woltmershausen hat Folgendes mitgeteilt:

„Der Ausschuss ‚Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr des Beirates Neustadt‘ hat in seiner Sitzung am 12. Februar 2002 folgende Stellungnahme abgegeben:

Aufgrund der negativen Erfahrungen mit der Firma Mc Panther ist in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Ziffer 4 mit aufzunehmen, dass geruchsbelastende und lärmintensive Betriebe ausgeschlossen sind.“

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

Die textliche Festsetzung Nr. 3 (identisch mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 im ausgelegenen Planentwurf) stellt planungsrechtlich sicher, dass die benachbarten schützenswerten Dauerkleingärten nicht gestört werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird die Vereinbarkeit mit den Anforderungen der TA-Lärm und der TA-Luft (z. B. Gerüche) geprüft.

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

6.2.2 Der Landesverband der Gartenfreunde Bremen e. V. hat Folgendes mitgeteilt:

„Wir dürfen Ihnen nach Abstimmung mit unserem unmittelbar betroffenen Verwalter, dem Kleingartenverein Helgoland-Westerland e. V. mitteilen, dass wir keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung haben. Allerdings machen wir noch einmal deutlich darauf aufmerksam, dass die Zurückstellung unserer Bedenken nur für den Fall gilt, soweit die Ausweisungen und textlichen Festsetzungen in den Plänen/Ortsgesetzen vollumfänglich beachtet werden. Gleichmaßen ist zu gewährleisten, dass Immissionen vergleichbar denen von Mc Panther und damit verbundene erhebliche Störungen von vornherein nicht auftreten. Wir bitten Sie hierzu auch die beigefügte Stellungnahme des Vereins zu berücksichtigen.“

Die beigefügte Stellungnahme des Kleingartenvereins Helgoland-Westerland e. V. hat folgenden Wortlaut:

„Wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum obigen Bebauungsplan.

Nach Einsichtnahme des Bebauungsplanes 2192 im Ortsamt Neustadt und persönlicher Rücksprache mit Herrn Fischer sowie telefonischer Nachfrage im Stadtplanungsamt mit Herrn Poos am 28. Januar 2002 teilen wir Ihnen mit, dass von unserer Seite keine Einwände gegen den zurzeit vorliegenden Bebauungsplan 2192 erhoben werden.

Mit der Ansiedlung der Firma Mc Panther im ersten Bauabschnitt mussten wir leider und besonders unsere unmittelbar benachbarten Kleingärtner die bittersten Erfahrungen machen! Laut des damaligen Bebauungsplanes durfte die Firma Mc Panther als Fertigungsbetrieb dort keine Baugenehmigung erhalten. Vorgesehen war für diese Fläche nur flughafenbezogenes Gewerbe.

Die erheblichen Geräusch- und Geruchsbelästigungen werden trotz mehrfacher Einwände und Gespräche nicht abgestellt.

In diesem Zusammenhang verweisen wir darauf, dass der Kleingärtnerverein Helgoland-Westerland e. V. in einigen Jahren sein 90-jähriges Bestehen feiert und im Jahre 1973 im Wettbewerb um die beste Kleingartenanlage auf Bundesebene für die Stadt Bremen eine Goldmedaille errungen hat. Durch Bebauungsplan 581 wurde unser Gelände im Jahre 1968 zum Dauerkleingartengebiet und Erholungsgelände abgesichert.

Sollte also die Firma Mc Panther oder eine ähnlich gelagerte Firma (Schwester- oder Tochterfirma) dort angesiedelt werden, erheben wir hiermit dagegen Einspruch.“

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

Die Anregungen beziehen sich auf die in der Vergangenheit zeitweise problematischen Auswirkungen der metallverarbeitenden Firma Mc Panther. Dies sind Fragen der Durchführung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

In diesem Verfahren wird die Vereinbarkeit mit der TA Lärm und TA Luft (z. B. Gerüche) und die Beachtung der textlichen Festsetzungen geprüft.

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

6.3. Planänderungen und Änderung der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Von Trägern öffentlicher Belange sind Hinweise vorgebracht worden, die zu folgenden Planänderungen geführt haben:

- Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 3 zum Ausschluss der Art der baulichen Nutzung entfällt. Die dort genannten Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO können im Einzelfall eine sinnvolle Ergänzung der vorherrschenden Nutzungsstruktur in Airport-Stadt Mitte darstellen (z. B. Wohnungen für Betriebsinhaber, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke). Durch Wegfall dieser Festsetzung ändert sich die Nummerierung aller folgenden Festsetzungen.
- Neuformulierung bzw. Zusammenfassung der den Ausgleich betreffenden textlichen Festsetzungen Nrn. 10 bis 12 (jetzt textliche Festsetzungen Nrn. 9 und 10). Wesentliche inhaltliche Änderungen ergeben sich hierdurch nicht.
- In der textlichen Festsetzung Nr. 8 entfällt der Satz: „Abstandsflächen dürfen auf dem Nachbargrundstück liegen und sind öffentlich-rechtlich zu sichern.“ Diese bauordnungsrechtliche Regelung ist im Bebauungsplan entbehrlich.
- Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Ein entsprechender Hinweis erfolgt im Plan.

Aufgrund der vorgenannten Planänderungen ist eine Überarbeitung der Begründung erforderlich geworden.

Des Weiteren wurde die Begründung redaktionell im Hinblick auf das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) unter dem Gliederungspunkt D) überarbeitet; die „Finanziellen Auswirkungen“ sind unter dem neuen Gliederungspunkt E) aktualisiert dargestellt.

Die vorgenannten Änderungen sind in dem Bebauungsplanentwurf 2192 (Bearbeitungsstand 6. Februar 2006) und in die Begründung zum Bebauungsplan 2192 (Bearbeitungsstand 6. Februar 2006) eingeflossen.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den vorgenannten Planänderungen, wie im Bebauungsplanentwurf 2192 (Bearbeitungsstand: 6. Februar 2006) ausgewiesen, und der geänderten Begründung (Bearbeitungsstand: 6. Februar 2006) zuzustimmen.

7. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung/ingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 13 BauGB

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2192 erfolgten Änderungen textlicher Festsetzungen und Aufnahme eines Hinweises werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB unter Anwendung des § 13 BauGB (ingeschränkte Beteiligung) von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen werden.

Die o. a. Änderungen erfolgten in Abstimmung mit den davon berührten Trägern öffentlicher Belange.

Private Grundstückseigentümer sind von den Planänderungen nicht betroffen.

B) Stellungnahme des Beirates

Dem Ortsamt Neustadt/Woltmershausen 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 2192 für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen zwischen Hanna-Kunath-Straße und Westerlandweg (Bearbeitungsstand: 6. Februar 2006) in Kenntnis der eingegangenen Anregungen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Ronald-Mike Neumeyer
(Vorsitzender)

Uta Kummer
(Sprecherin)

Städtebauliche Daten zum Bebauungsplan 2192

Stand: 6. Februar 2006

I. Allgemeine Flächenbilanz	ha	
1. Gesamtfläche des Plangebietes	1,82	
1.1 davon bereits erschlossene Fläche	1,82	
	ha	%
1.2. neu zu erschließende Fläche, davon		100
a) Baugebietsflächen (Netto)		
b) Verkehrsflächen	öffentlich privat	
c) Grünflächen	öffentlich privat	0.42
d) Ausgleichsflächen	intern extern	0.42
e) sonstige Flächen (z.B. Versorgungsflächen, Gemeinbedarfsflächen)		

II. Baugebiete	ha	%
Baugebietsflächen (Netto), davon	1.39	100
a) Wohnbauflächen (WR/WA)		
b) Gemischte Bauflächen (MD/MI/MK)		
c) Gewerbliche Bauflächen (GE/GI)	1.39	100
d) Sonderbauflächen		

III. Wohnungsbaupotentiale	Anzahl	%
1. Gesamtanzahl der WE, geschätzt, davon in		100
a) Einzelhäusern		
b) Doppelhäusern		
c) Reihenhäusern		
d) Geschosswohnungsbauten (85m ² /WE)		
2. Bebauungsdichte (WE/ha neu zu erschließende Fläche)		
3. Zusätzliche WE auf bereits erschlossenen Flächen (Nachverdichtung), geschätzt		
4. Einwohnerzuwachs (2,4 Einwohner/WE)		

*Begründung zum Bebauungsplan 2192 für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen
Hanna-Kunath-Straße und Westerlandweg*

(Bearbeitungsstand: 6. Februar 2006)

A) Plangebiet, Entwicklung und Zustand

1. Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neustadt, Ortsteil Neuenland.

2. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet liegt zwischen dem baulich weit entwickelten Gewerbegebiet Flughafen (Airport-Stadt Mitte) und den Dauerkleingartengebieten Langeoog und Helgoland-Westerland. Das ursprünglich als Erweiterungsfläche für den benachbarten Kleingartenverein Langeoog vorgesehene Gebiet wird aufgrund fehlender Nachfrage nicht mehr benötigt.

Neben zwei gewerblich genutzten Grundstücken befinden sich dort Brachflächen.

Die vorhandene Verwallung und der öffentliche Grünzug bilden den Übergangsbereich zwischen dem baulich geprägten Gebiet und den Kleingartengebieten.

3. Geltendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan 1917, rechtsverbindlich seit dem 16. September 1996, setzt öffentliche Grünanlage und private Dauerkleingärten fest. An der Hanna-Kunath-Straße ist ein Schutzwall mit Anpflanzungen ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt Grünflächen und Dauerkleingärten dar. Er wird im Parallelverfahren (3. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001) geändert.

B) Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Entlang der Hanna-Kunath-Straße soll das Gewerbegebiet Flughafen (Airport-Stadt Mitte) arrondiert werden. Die Straße erschließt damit beidseitig Baugrundstücke.

Die Festsetzungen des benachbarten Gewerbegebietes sollen aufgegriffen werden.

Die künftige Nutzung muss Rücksicht nehmen auf die benachbarten schützenswerten Dauerkleingärten.

Kompensationsmaßnahmen aufgrund von Eingriffen in Natur und Landschaft sind ortsnahe zu sichern.

Zur Realisierung der vorgenannten Planungsziele ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

An der Hanna-Kunath-Straße wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Es ergänzt das im Bebauungsplan 1917 festgesetzte Gewerbe. Der Gebietscharakter des Gewerbegebietes als Bestandteil der Airport-Stadt Mitte in unmittelbarer Nähe des Flughafens soll insbesondere durch wertschöpfungs- und arbeitsplatzintensive Betriebe geprägt werden. Insofern sind verschiedene Nutzungen ausgeschlossen worden, die dem geplanten Gebietsprofil entgegenstehen.

Dies betrifft den Einzelhandel, Kfz-Betriebe, Speditionen, Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Derartige Nutzungen sind zulässig in anderen geeigneteren Bereichen der Gewerbegebiete in Bremen-Neuenland bzw. in der Airport-Stadt. Der Ausschluss ist ferner erforderlich, da aufgrund der verkehrsgünstigen Lage (Nähe zur geplanten Autobahn) nicht auszuschließen ist, dass Verdrängungseffekte ein-

treten und sich damit eine nichtgewollte Veränderung des geplanten Gebiets-typs vollzieht (siehe textliche Festsetzung Nr. 2).

Eine weitere Einschränkung der gewerblichen Nutzung erfolgt aufgrund der Nachbarschaft zu den schützenswerten Dauerkleingartengebieten (textliche Festsetzung Nr. 3).

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird eine Nutzungsdichte wie auf den benachbarten Gewerbegrundstücken angestrebt. Die festgesetzte Grundflächenzahl 0,6 in Verbindung mit der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen (12 m bis 16 m) eröffnen ausreichende Gestaltungsspielräume.

Um den Bau von Tiefgaragen zu fördern, wird die Überbaumöglichkeit durch Stellplätze in Untergeschossen erweitert (siehe textliche Festsetzung Nr. 4).

Die Bereiche mit niedrigerer zulässiger Bebauungshöhe sind dem Dauerkleingartengebiet zugewandt und nehmen insoweit Rücksicht auf die dortigen Verhältnisse.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, von den festgesetzten Höhen im Einzelfall abzuweichen, wenn die stadträumliche Verträglichkeit gegeben ist (textliche Festsetzung Nr. 6).

3. Bauweise, Baugrenzen

In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit zusätzlichen Gestaltungsmöglichkeiten bezüglich der Gebäudelänge und der Grenzbebauung, um möglichst differenziert auf unterschiedliche Nutzungsansprüche eingehen zu können (siehe textliche Festsetzung Nr. 7).

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so bemessen, dass sie große Spielräume für die Bebauung zulassen.

4. Erschließung und Entwässerung

Das Gewerbegebiet wird über die Hanna-Kunath-Straße erschlossen.

Die Entwässerung erfolgt im Trennverfahren.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über einen öffentlichen Kanal dem Helgolandgraben zugeführt. Eine Vorreinigung erfolgt in dem Niederschlagswasserklärbecken an der Hanna-Kunath-Straße, das bei überdurchschnittlichen Wassermengen auch als Rückhaltung dienen kann.

Als Vorfluter für die Schmutzwasserentwässerung des Gewerbegebietes dient der Kanal in der Lüdenscheider Straße.

5. Grünflächen

Die Grünflächen am Rande des Plangebietes werden als öffentliche Grünanlage festgesetzt. Die vorhandene Verwallung wird zusätzlich als Schutzwall mit Anpflanzung festgesetzt.

6. Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die baulichen Maßnahmen im Plangebiet werden Eingriffe in Flächen mit spärlicher Ruderalvegetation vorgenommen.

Für die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes werden auf Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch geeignete Festsetzungen ausgeglichen. Dies geschieht durch naturnähere Gestaltung der öffentlichen Grünanlage und durch Maßnahmen im Baugebiet zur Begrünung und Gestaltung der Freiflächen (siehe textliche Festsetzungen Nm. 9 und 10).

D) Umweltverträglichkeit

Das Bebauungsplanverfahren 2192 ist vor In-Kraft-Treten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) eingeleitet worden. Die Umweltprüfung soll

deshalb auf der Grundlage der Überleitungsvorschrift des § 233 Abs. 1 in Verbindung mit § 244 Abs. 2 BauGB 2004 weitergeführt werden.

Die vorgesehenen Festsetzungen verursachen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVPG ist daher nicht erforderlich.

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

Zu Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt zwischen dem baulich weit entwickelten Gewerbegebiet Flughafen (Airport-Stadt Mitte) und dem im Ausbau befindlichen Dauerkleingartengebiet Langeoog. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen wurden die Flächen grundlegend bearbeitet. Sie blieben bislang überwiegend ungenutzt, so dass sich eine spärliche Ruderalvegetation entwickeln konnte, die von geringer floristischer und faunistischer Bedeutung ist.

Die vorhandene Verwallung prägt das Landschaftsbild im Übergangsbereich zwischen überwiegend baulich geprägtem Gebiet und Kleingartengebiet.

Mit der Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Auf die Ausführungen unter Abschnitt C) 6. dieser Begründung wird verwiesen.

Zu Altlasten/Kontaminationen

Für das Gebiet liegen 1.) der „Bericht zur Altlastensanierung Boden des ehemaligen Wohn- und Gewerbegebietes Wattweg/Neuenlander Kämpe, Bremen, als Teilbereich des Geländes der FGE; Verfasser: Consens Umweltplanung im Auftrag der Flughafengewerbegebiet Entwicklungsgesellschaft mbH, Dezember 1996“ sowie 2.) eine „Orientierende Gefährdungsabschätzung zur Verdachtsfläche Wattweg (südwestlich des Grundstücks Wattweg 60 in Bremen-Neuenland)“, Verfasser: LEO CONSULT im Auftrag der Bremer Entsorgungsbetriebe, 1993“ vor.

Aufgrund der vorliegenden Gutachten ergibt sich folgende Situation:

Im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes befinden sich oberflächennah auf einer Fläche von ca. 700 m² Auffüllungen aus Boden und Bauschutt bzw. bauschutthaltigem Sand in einer Mächtigkeit von ca. 1 m. Die gemessenen Schadstoffkonzentrationen liegen durchweg unter den Prüfwerten der BBodSchV für Gewerbegebiete. Konflikte mit der geplanten Nutzung sind daher nicht zu erwarten.

Die Auffüllung unterteilt sich in zwei Teilflächen unterschiedlicher Zusammensetzung:

1. Ein ca. 3 m breiter und ca. 25 m langer Streifen direkt an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze gehört noch zu dem Sanierungsgebiet „Wattweg/Neuenlander Kämpe“. Auf der Fläche befinden sich Auffüllungen aus Boden und Bauschutt. Belastete Bereiche sind ausgehoben und entsorgt worden. Die Restkontaminationen liegen unterhalb der Prüfwerte nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, 1999) für Industrie- und Gewerbegrundstücke. Die Einordnung der verbliebenen Bodenbelastungen in dem Auffüllungshorizont nach den Zuordnungswerten der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) für die Verwertung von Böden und mineralischen Reststoffen liegen teilweise oberhalb der Z-2-Werte. Im Falle von Bodenbewegungen ist daher zu berücksichtigen, dass eine Verwertung von Bodenaushub nur eingeschränkt möglich ist.
2. Angrenzend befindet sich eine ca. 625 m² mit bauschutthaltigem Sand aufgefüllte Fläche. Die gemessenen Schadstoffgehalte liegen hier unterhalb der Prüfwerte nach BBodSchV für Industrie- und Gewerbegrundstücke. Die Einordnung der Bodenbelastungen in dem Auffüllungshorizont nach den Zuordnungswerten der LAGA für die Verwertung von Böden und mineralischen Reststoffen bewegt sich im Bereich von Z 1.2 bis Z 2. Im Falle von Bodenbewegungen ist daher zu berücksichtigen, dass eine Verwertung von Böden nur eingeschränkt möglich ist.

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.

Geowissenschaftliche Informationen

Es liegen überwiegend staunasse Böden (Pseudogleye bis Gleye) vor. Als jüngste geologische Einheit stehen 1,5 m bis 7 m mächtige, holozäne Weichschichten (tonige Schluffe = Auenlehme) an, die stark frost- und setzungsempfindlich sind. Darunter folgen 4 m bis 20 m mächtige, z. T. kiesige Wesersande, die den oberen Grundwasserleiter repräsentieren. Als Grundwassersohle fungieren die > 10 m mächtigen bindigen Lauenburger Schichten (Elster-Kaltzeit).

Das Grundwasser ist an der Unterfläche der holozänen Weichschichten so stark gespannt, dass eine Grundwasserregeneration nicht stattfindet. Die freie Grundwasserdruckspiegelhöhe variiert örtlich und jahreszeitlich zwischen 1,5 m und 2,0 m NN, bei einem maximalen Stand von 3,0 m NN (10-Jahreszyklus). Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der ungünstigen hydrogeologischen Verhältnisse und des geringen Grundwasserflurabstandes (< 1 m) nicht möglich. Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach bis stark betonangreifend“ einzustufen. Das um den Neutralpunkt variierende Grundwasser (pH 6,5 - 7,5) weist teilweise erhöhte Chlorid-Konzentrationen (bis 500 mg/l) durch den Salzwasseraufstieg (DGH-Effekt) im Bereich der Salzmauer „Delmenhorst-Osterholz“ auf.

Weitere Umweltbereiche/Wirkungsfelder einschließlich Belange der Denkmalpflege und Archäologie sind nicht betroffen.

E) Finanzielle Auswirkungen

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

Darüber hinaus entstehen bei Realisierung der Planung der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten.

Die 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 Bremische Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

BEBAUUNGSPLAN 2192

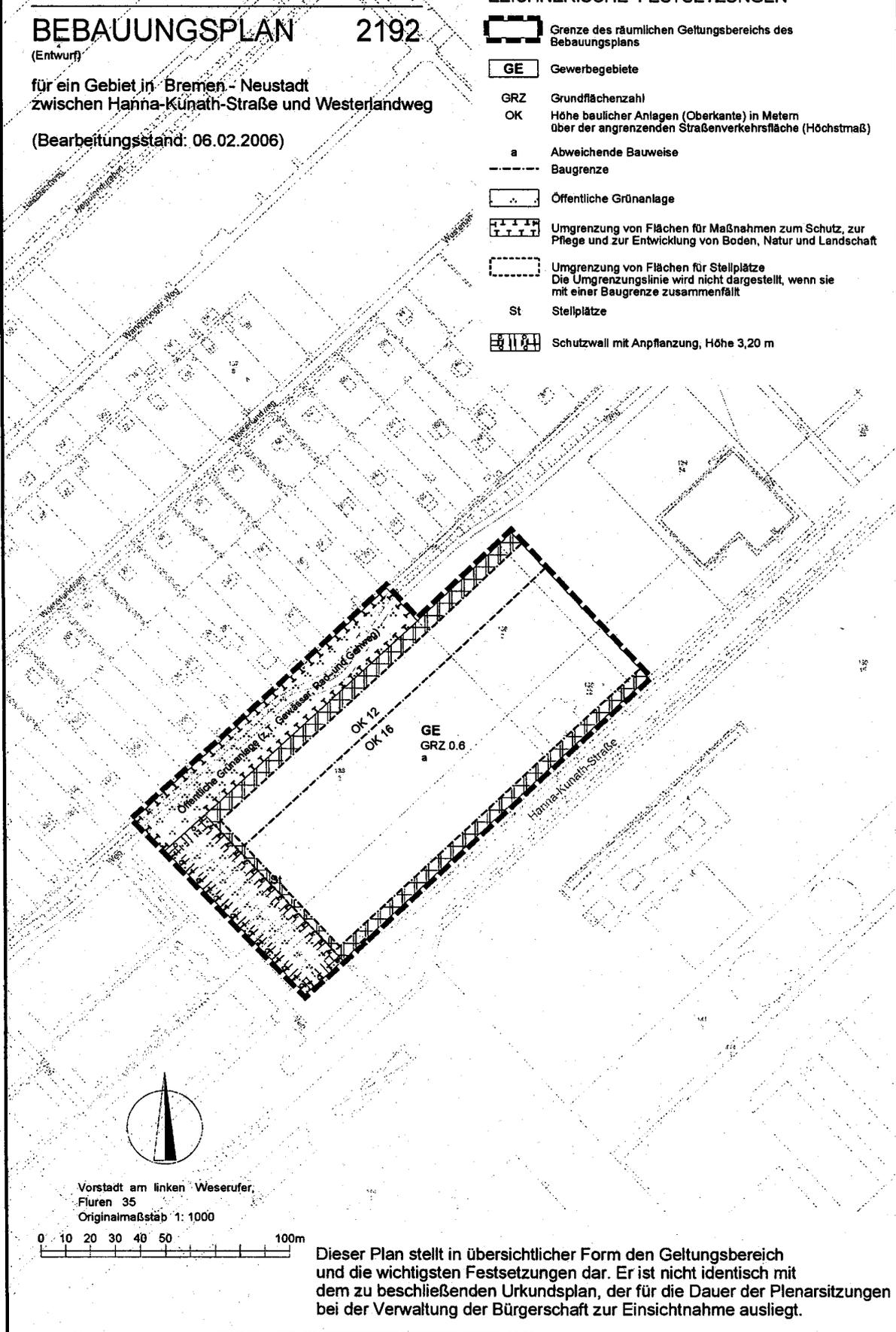
(Entwurf)

für ein Gebiet in Bremen - Neustadt
zwischen Hanna-Kunath-Straße und Westerlandweg

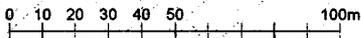
(Bearbeitungsstand: 06.02.2006)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- GE** Gewerbegebiete
- GRZ Grundflächenzahl
- OK Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in Metern über der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Höchstmaß)
- a Abweichende Bauweise
- - - - - Baugrenze
-  Öffentliche Grünanlage
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
-  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Die Umgrenzungslinie wird nicht dargestellt, wenn sie mit einer Baugrenze zusammenfällt
- St Stellplätze
-  Schutzwall mit Anpflanzung, Höhe 3,20 m



Vorstadt am linken Weserufer,
Fluren 35
Originalmaßstab 1: 1000



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

