

Mitteilung des Senats vom 16. Mai 2006

Bebauungsplan 1983 für ein Gebiet in Bremen-Seehausen, nördlich Steertgrabensweg, Der Halmerweg (beiderseits) und Vorfluter (zum Teil beiderseits), Teile der Fluren VL 80, 81 und 97

(Bearbeitungsstand: 14. März 2006)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 1983 (Bearbeitungsstand: 14. März 2006) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 20. April 2006 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

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 an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 1983 (Bearbeitungsstand: 14. März 2006) zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Bebauungsplan 1983 für ein Gebiet in Bremen-Seehausen, nördlich Steertgrabensweg, Der Halmerweg (beiderseits) und Vorfluter (zum Teil beiderseits), Teile der Fluren VL 80, 81 und 97

(Bearbeitungsstand: 14. März 2006)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplanentwurf 1983 (Bearbeitungsstand: 14. März 2006) und die Begründung zum Bebauungsplan 1983 (Bearbeitungsstand: 14. März 2006) vor.

Eine Aufstellung „Städtebauliche Daten zum Bebauungsplan 1983 (Bearbeitungsstand: 14. März 2006) ist beigefügt.

A. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Europarechtsanpassungsgesetz 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 (§ 233 BauGB) nach den bisherigen Vorschriften des Baugesetzbuches abgeschlossen werden soll.

2. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für das Bauwesen hat am 11. Juni 1991 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist am 1. August 1991 öffentlich bekannt gemacht worden.

Mit Beschluss der Deputation für Stadtentwicklung vom 5. Juni 1992 wurde der Geltungsbereich des Planaufstellungsbeschlusses auf den auszulegen den Geltungsbereich geändert.

Mit Beschluss der Deputation für Bau und Verkehr vom 8. Dezember 2005 wurde der Geltungsbereich des Planaufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan 1983 vom 11. Juni 1991, geändert durch Beschluss der Deputation für Stadtentwicklung am 5. Juni 1992, auf den erneut auszulegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 1983 (Bearbeitungsstand: 8. November 2005) geändert.

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum Bebauungsplan 1983 ist am 28. November 1991 vom Ortsamt Seehausen eine frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Bürgerbeteiligung ist von der Deputation für Stadtentwicklung vor Beschluss über die erste öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 1983 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 Seehausen bei der Aufstellung der Planung beteiligt worden.

Über das Ergebnis dieser Beteiligung ist die Deputation für Stadtentwicklung vor Beschluss der ersten öffentlichen Auslegung informiert worden. Die Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

5. Erste öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Deputation für Stadtentwicklung hat am 5. Juni 1992 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes 1983 mit Begründung öffentlich auszulegen. Der Planentwurf mit Begründung hat vom 29. Juni bis 29. Juli 1992 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im damaligen Planungsamt öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Seehausen Kenntnis zu nehmen.

6. Ergebnis der ersten öffentlichen Auslegung

6.1 Anregungen von privaten Einwendenden

Anlässlich der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes sind von privaten Einwendenden keine Anregungen eingegangen.

6.2 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange

Aufgrund vorgebrachter Hinweise von Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung ist der Bebauungsplanentwurf 1983 und die Begründung zum Planentwurf geändert worden.

7. Änderungen und Ergänzungen des Planentwurfes nach der ersten öffentlichen Auslegung

Nach der ersten öffentlichen Auslegung ist der Entwurf des Bebauungsplanes 1983 aufgrund vorgebrachter Hinweise von Trägern öffentlicher Belange, rechtlicher Hinweise und neuer planerischer Überlegungen im Wesentlichen wie folgt geändert worden:

- Im Osten wird der Geltungsbereich des ausgelegten Bebauungsplanentwurfes reduziert. Der schmale rechtwinklig aus der Fläche hervortretende Streifen mit Bahnanlagen und Ausgleichsfläche entfällt. Dadurch wird die Grenze parallel zum Vorfluter geschlossen.
- Im Südosten wird der Geltungsbereich im Bereich des an die Grenze des Geltungsbereiches angrenzenden Gewerbegebietes um 16 m aufgeweitet. Der schmalere Ausbau der Merkurstraße (vormals Niederwieler Straße) ergibt eine vergrößerte Gewerbefläche in diesem Abschnitt und eine geänderte Bebauungsgrenze.
- Alle Bahntrassen entfallen; die Flächen werden den Gewerbeflächen zugeschlagen.
- Die in den westlichen Planbereich geführte Erschließungsstraße entfällt.

- Der Wendehammer der nördlichen Erschließungsstraße ist zugunsten einer geraden Führung (Anschluss an die Senator-Blase-Straße) aufgegeben.
 - Der Halmerweg ist Teil der öffentlichen Grünanlage und wird nicht als Verkehrsfläche festgesetzt.
 - Die vom Halmerweg östlich zur Senator-Nolting-Hauff-Straße führende Trasse für Hauptversorgungsleitungen wird als solche festgesetzt; die bisherige Festsetzung als Verkehrsfläche entfällt.
 - Die Fläche für Aufschüttungen in der öffentlichen Grünanlage entfällt.
 - Der Recyclinghof entfällt, die Fläche wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Der nicht überbaubare 10 m breite Streifen an der Merkurstraße (vormals Niedervielander Straße) wird auf 5 m reduziert.
 - In der bisherigen textlichen Festsetzung Nr. 4 (jetzt 6.1) entfällt der Satz „Im Bereich der Recyclinganlage sind darüber hinaus Bäume und Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.“
 - Die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt entfällt.
 - Die Verkehrsfläche der Merkurstraße (vormals Niedervielander Straße) wird schmaler, die angrenzende Gewerbefläche und die Ausgleichsfläche werden entsprechend größer.
 - Die Schnitte durch Straßen und Wegetrassen entfallen.
 - Die textliche Festsetzung Nr. 3 wird ergänzt um den Satz „Sie können als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie der örtlichen Versorgung dienen und ihre Verkaufsfläche 200 m² nicht überschreitet.“
 - Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 5 (jetzt 6.2) wird neu gefasst mit dem Text „In die öffentliche Grünanlage ist der Halmerweg zu legen. Entlang des Weges sind Gruppen aus standortgerechten einheimischen Gehölzen und Einzelbäume zu pflanzen sowie an der östlichen Böschung Ruderalfluren trockener Standorte zu entwickeln. Das Fleet östlich des Halmer Weges ist als Gewässer zu erhalten“.
 - Die bisherige textliche Festsetzung Nr. 7 wird ersatzlos gestrichen.
 - In der textlichen Festsetzung Nr. 5 (bisherige textliche Festsetzung Nr. 8) entfällt die Höhenbegrenzung; die Windkraftanlagen können nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine Gefährdung bzw. Beeinträchtigung der Nutzer der öffentlichen Grünanlage sowie der Nutzungen des Gewerbegebietes ausgeschlossen werden kann.
8. Änderungen und Ergänzungen der Begründung nach der ersten öffentlichen Auslegung

Aufgrund der vorgenannten Planänderungen wurden umfangreiche Änderungen in der Begründung erforderlich. Die Begründung ist entsprechend überarbeitet worden. Des Weiteren wurde die Begründung im Hinblick auf zwischenzeitlich erfolgte Gesetzesänderungen überarbeitet.

Die vorgenannten Änderungen bzw. Ergänzungen sind in den Bebauungsplanentwurf 1983 (Bearbeitungsstand 8. November 2005) und in die Begründung zum Bebauungsplan 1983 (Bearbeitungsstand: 8. November 2005) eingeflossen.

9. Zweite öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB

Durch die nach der ersten öffentlichen Auslegung erfolgten Planänderungen ist eine zweite öffentliche Auslegung des Planentwurfes erforderlich geworden.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 8. Dezember 2005 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplans 1983 (Bearbeitungsstand 8. November 2005) mit Begründung (Bearbeitungsstand: 8. November 2005) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen ist (zweite öffentliche Auslegung).

Die bei der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes beteiligten Träger öffentlicher Belange einschließlich die Ortsämter Strom und Seehausen sind über die erneute öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Der Bebauungsplanentwurf 1983 (Bearbeitungsstand: 8. November 2005) mit Begründung (Bearbeitungsstand: 8. November 2005) hat vom 20. Januar bis 20. Februar 2006 beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr erneut öffentlich ausgelegen. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes (Bearbeitungsstand: 8. November 2005) einschließlich geänderter Begründung (Bearbeitungsstand: 8. November 2005) im Ortsamt Seehausen Kenntnis zu nehmen.

10. Ergebnis der zweiten öffentlichen Auslegung
- 10.1 Anregungen von Bürgern anlässlich der zweiten öffentlichen Auslegung
Anlässlich der zweiten öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen eingegangen.
- 10.2 Anregungen von Trägern öffentlicher Belange/weiterer Stellen
- 10.2.1 Das Ortsamt Seehausen hat mit Schreiben vom 20. Februar 2006 Folgendes mitgeteilt:

„Der Beirat fordert, dass in diesem westlichen Bereich des GVZ kein produzierendes Gewerbe angesiedelt wird, damit weitere Lärm-, Geruchs- und Schadstoffbelastungen für den Ortsteil Seehausen ausgeschlossen werden. Des Weiteren wird gefordert, dass die Verlegung des Halmerweges so erfolgt, dass dieser an den westlichen Rand des geplanten Grünstreifens gelegt wird, damit eine Beeinträchtigung des landwirtschaftlichen Verkehrs, der Radfahrer und Fußgänger durch die vorhandenen Windräder ausgeschlossen wird (Eisabfall etc.). Wie auch die anderen Wirtschaftswege im Ortsteil, so sollte auch der Halmerweg asphaltiert werden.

Weiterhin fordert der Beirat, dass zwischen dem Halmerweg und der Senator-Nolting-Hauff-Straße eine Radweg-Verbindung hergestellt wird (neben geplanter Leitung für BEB), damit den im GVZ beschäftigten Seehausern wie auch anderen Radfahrern eine gute Zuwegung zwischen Halmerweg und GVZ zur Verfügung steht.

Des Weiteren weist der Beirat schon jetzt darauf hin, dass eventuell weitere geplante Windkraftstandorte am Halmerweg abgelehnt werden, und dass die mit der 76. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgesehenen Windkraftstandorte (Teil D – Zufahrt zum Hegemanggelände) aufgrund ihrer Nähe zum Ortsteil und der damit verbundenen Geräusch- und Schattenwurfbildung abgelehnt werden.“

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

— Zu Ansiedlung Gewerbebetriebe

Für das im Planentwurf festgesetzte Gewerbegebiet gelten die Bestimmungen der TA Lärm. Die TA Lärm setzt für Betriebe Immissionsgrenzwerte fest, die nicht überschritten werden dürfen, unabhängig davon, um welche Betriebsart (produzierendes oder nicht produzierendes Gewerbe) es sich handelt. Es wird davon ausgegangen, dass mit Neuansiedlungen keine zusätzlichen störenden Belastungen verbunden sind.

— Zu Verlegung Halmerweg

Die konkrete Lage des Halmerwegs innerhalb der öffentlichen Grünanlage ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt; seine Lage und Ausgestaltung ist Gegenstand der Ausbauplanung für die öffentliche Grünanlage. Bei der Ausgestaltung wird auf verkehrssichere Verhältnisse geachtet.

— Zu Radweg-Verbindung

Der Forderung des Beirates, eine Radweg-Verbindung herzustellen, wird gefolgt. Der Verbindungsweg zwischen „Der Halmerweg“

und Senator-Nolting-Hauff-Straße wird als 4 m breite Wegefläche (öffentliche Grünfläche) hergestellt und als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der BEB und nunmehr auch mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen ausgewiesen.

— Zu Windkraftstandorte

Der Bebauungsplan sieht vor, dass Windkraftanlagen in der öffentlichen Grünfläche ausnahmsweise unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen werden können. Hinsichtlich weiterer Standorte ist im Einzelfall zu beachten, dass eine Gefährdung für die Nutzer der öffentlichen Grünanlage sowie eine Beeinträchtigung der Nutzungen im angrenzenden Gewerbegebiet ausgeschlossen ist. Beeinträchtigungen für die Nutzer der Wegeverbindung „Der Halmerweg“ durch Schatten- und Geräuschbildung werden als unproblematisch gesehen, weil sich diese zumeist nur kurzzeitig im Einwirkungsgebiet der Windkraftanlagen aufhalten.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Planentwurf wie vorgenannt (3. Spiegelstrich) zu ändern und im Übrigen unverändert zu lassen.

10.2.2 Der Naturschutzbund Deutschland (NABU), Stadtverband Bremen e. V., hat mit Schreiben vom 16. Januar 2006 Folgendes mitgeteilt:

„Der westliche Zipfel des geplanten Gebietes nördlich der Merkurstraße und westlich des jetzigen ‚Der Halmerweg‘ sollte von jeglicher Beplanung ausgenommen bleiben und als Wiesen-Graben-Areal erhalten bleiben. Das Vogelschutz- und FFH-Gebiet sollte u. E. nicht verkleinert oder auch seine Randbereiche nicht ‚angeknabbert‘ werden.

Die textliche Festsetzung Nr. 6.1 enthält ein Pflanzgebot für Bäume. Als Arten hierfür sollten unserer Ansicht nach nur standortheimische Arten verwendet werden. Wir bitten um eine entsprechende Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 6.“

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

— Zu Vogelschutz- und FFH-Gebiet

Nach Aussage der zuständigen Fachbehörde liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1983 in Gänze sowohl außerhalb des EU-Vogelschutzgebietes „Niedervieland“ als auch außerhalb des FFH-Gebietes „Niedervieland-Stromer Feldmark“. Der Planbereich wird bereits jetzt durch die vorhandene „Spülfeldkammer C“ bzw. durch die planfestgestellte Baggergutdeponie vom Grünland-Graben-Areal der beiden genannten Schutzgebiete getrennt. Das Vogelschutz- und FFH-Gebiet wird somit durch die Neuplanung nicht beeinträchtigt.

— Zu Pflanzgebot

In der textlichen Festsetzung Nr. 6.1, die ein Pflanzgebot für Bäume beinhaltet, ist die Verwendung standortgerechter einheimischer Baumarten (Deutsche Eiche, Stieleiche) bereits konkret benannt. Einer Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 bedarf es daher nicht.

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

11. Änderungen des Planentwurfes und der Begründung nach der zweiten öffentlichen Auslegung

- Der Verbindungsweg zwischen Der Halmerweg und Senator-Nolting-Hauff-Straße wird als 4 m breite Wegefläche (öffentliche Grünanlage) hergestellt und als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der BEB sowie mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen ausgewiesen. Beidseitig der Wegefläche wird die nicht überbaubare Fläche des Gewerbegebietes von bisher je 2 m auf nunmehr je 5 m aufgeweitet.

- Die westliche Bebauungsplangrenze wird bis auf die Grenze des Geltungsbereiches des Planfeststellungsbeschlusses zur Baggergutdeponie zurückgenommen. Damit verschmälert sich die öffentliche Grünanlage; die Ausdehnung der Gewerbeflächen bleibt erhalten.
- Unter „Hinweise“ wurden die Belange der Luftfahrtbehörde aufgenommen.

Aufgrund der vorgenannten Planänderungen und weiterer Hinweise von Trägern öffentlicher Belange wurde die Begründung unter dem Abschnitt C) Gliederungspunkte 4., 5. und 6. sowie unter dem Abschnitt D) Gliederungspunkte 4. und 7. geändert.

Des Weiteren wurden die bei der Realisierung der Planung für die Stadtgemeinde Bremen entstehenden Kosten unter Abschnitt E) aktualisiert dargestellt.

Der Begründung wird eine Anlage (Übersicht über die planexternen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Bebauungsplan 1983) beigefügt.

Die vorgenannten Planänderungen sind in den Bebauungsplanentwurf 1983 (Bearbeitungsstand: 14. März 2006) und die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 14. März 2006) eingeflossen.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den vorgenannten Planänderungen, wie im Bebauungsplanentwurf 1983 (Bearbeitungsstand: 14. März 2006) ausgewiesen, sowie den vorgenannten Änderungen der Begründung (Bearbeitungsstand: 14. März 2006) zuzustimmen.

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

Durch die nach der zweiten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 1983 erfolgten Planänderungen 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 Planänderungen erfolgten in Abstimmung mit den davon berührten Trägern öffentlicher Belange.

Private Grundstückseigentümer sind von den Planänderungen nicht betroffen.

B) Stellungnahme des Beirates

Den Ortsämtern Seehausen und Strom 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 1983 für ein Gebiet in Bremen-Seehausen, nördlich Steertgrabensweg, Der Halmerweg (beiderseits) und Vorfluter (zum Teil beiderseits), Teile der Fluren VL 80, 81 und 97 (Bearbeitungsstand: 14. März 2006) zu beschließen.

Ronald-Mike Neumeyer
(Vorsitzender)

Uta Kummer
(Sprecherin)

A) Städtebauliche Daten zum Bebauungsplan 1983

Stand: 14. März 2006

I. Allgemeine Flächenbilanz		ha	
1.	Gesamtfläche des Plangebietes	48,4	
1.1	davon bereits erschlossene Fläche	0,0	
		ha	%
1.2.	neu zu erschließende Fläche, davon	48,4	100
a)	Baugebietsflächen (Netto)	37,3	77,0
b)	Verkehrsflächen	3,8	7,9
		öffentlich	
		privat	
c)	Grünflächen und Ausgleich	6,2	12,7
		öffentlich	
		privat	
d)	Ausgleichsflächen	0,9	1,9
		extra	
e)	sonstige Flächen	0,2	0,5
		Versorgungsflächen	
II. Baugebiete		ha	%
	Baugebietsflächen (Netto), davon	37,3	100
a)	Wohnbauflächen (WR/WA)	0,0	0,0
b)	Gemischte Bauflächen (MD/MI/MK)	0,0	0,0
c)	Gewerbliche Bauflächen (GE/GI)	37,3	100
d)	Sonderbauflächen	0,0	0,0
III. Wohnungsbaupotentiale		Anzahl	%
1.	Gesamtanzahl der WE, geschätzt, davon in	0,0	100
a)	Einzelhäusern		
b)	Doppelhäusern		
c)	Reihenhäusern		
d)	Geschosswohnungsbauten (85 m 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 1983 für ein Gebiet in Bremen-Seehausen, nördlich Steertgrabensweg, Der Halmerweg (beiderseits) und Vorfluter (zum Teil beiderseits), Teile der Fluren VL 80, 81 und 97

(Bearbeitungsstand: 14. März 2006)

A) Plangebiet

Das ca. 51 ha große Plangebiet liegt links der Weser, im Bereich Niedervieland und hier im Ortsteil Seehausen.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Der Planbereich erstreckt sich auf ein ehemaliges Sandspülfeld sowie ehemalige landwirtschaftliche Flächen. Im Westen und Norden grenzen die

Baggergutdeponie Seehausen, im Osten und Süden das GVZ an das Plangebiet. Das Plangebiet bildet den westlichen Abschluss des GVZ.

Auf Grundlage vorgezogener Planreife wurden große Bereiche des Geltungsbereiches inzwischen erschlossen und bebaut.

Die Senator-Blase-Straße und die Senator-Nolting-Hauff-Straße verbinden das Gebiet mit den östlich und südlich anschließenden Gewerbegebieten des GVZ; die Merkurstraße ist die Haupteinfahrstraße des GVZ mit Anbindungen an die im Bau befindliche A 281. In Verlängerung durch das Plangebiet wird die Merkurstraße als B 212 einen weiteren Anschlusspunkt der A 281 kreuzen und im Weiteren die Verbindung zum westlichen und nördlichen Niedersachsen darstellen. Die an die geplante Merkurstraße angrenzenden Flächen sind noch unbesiedelt.

Nach Westen schließt ein Grünzug mit der Wegeverbindung Der Halmerweg das GVZ westlich der Senator-Nolting-Hauff-Straße zur Autobahntrasse und dem dahinter liegenden Grünland ab.

2. Geltendes Planungsrecht

Für einen kleinen Teilbereich an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes 1813, rechtsverbindlich seit dem 18. Juni 1986, der hier Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft festsetzt.

Darüber hinaus liegen keine Festsetzungen aus Bebauungsplänen vor.

Der Flächennutzungsplan in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für den Planbereich gewerbliche Bauflächen und die Trasse einer Hauptverkehrsstraße dar.

Das Landschaftsprogramm Bremen (1991) stellt hier einen Bereich besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft mit Vorrang anderer Nutzungen dar.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Im Plangebiet soll ein aktueller und weiterer Bedarf von Gewerbeflächen in Nachbarschaft zum Neustädter Hafen, der A 281 sowie der Logistikbetriebe des GVZ gedeckt werden. Damit sollen das Logistikzentrum Bremen GVZ gestärkt und die Bedingungen für einen dauerhaften Wachstumsprozess geschaffen werden. Voraussetzungen hierfür ist die Erhöhung der Einwohner- und Arbeitsplatzzahlen in Bremen.

Das Logistikzentrum ist als Gesamtbereich anzusehen. Eine Grundvoraussetzung ist die räumliche Nähe der angesiedelten bzw. noch anzusiedelnden Firmen zu den zentralen Einrichtungen, dem Neustädter Hafen, der A 281 sowie den anderen Teilen des GVZ, um Synergieeffekte erzielen zu können.

Im Weiteren soll die Trasse der Merkurstraße als B 212 und Zubringer zur A 281 planungsrechtlich gesichert werden. Sie stellt die westliche Anbindung des GVZ an die A 281 dar.

Der Halmerweg – als alte Wegeverbindung zwischen Strom und Seehausen – soll erhalten bleiben und in eine 70 m breite Grünzone eingebunden werden.

Zur Durchsetzung der Planungsziele ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Im Planbereich ist Gewerbegebiet GE festgesetzt. Es wird damit die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ermöglicht, für die die Nähe zu den zentralen Bereichen des Güterverkehrszentrums mit ihrer Infrastruktur bedeutsam ist.

Wegen der Störpotenziale aus den für Hafen- und Verkehrsgewerbe mit seinen Folgeeinrichtungen vorgesehenen Flächen im GVZ sind diese nicht dem Wohnen zugeordnet, sondern in angemessenem Abstand und weitge-

hend unabhängig von der Infrastruktur für benachbarte Wohnstandorte geplant. Die nächsten Wohnungen in Seehausen sind mindestens ca. 550 m entfernt, Strom und Rablinghausen weiter als 2.000 m.

Es ist festgesetzt, dass Einkaufseinrichtungen, die dem Verkauf an Endverbraucher dienen, im Gewerbegebiet nicht zulässig sind, weil die Zuordnung zum Wohnen fehlt, die geplante verkehrliche Infrastruktur von ihnen nicht angemessen genutzt werden kann und diese Flächen solchen Betrieben vorbehalten bleiben sollen, die die Nähe zum Hafen, zum Verkehrsgewerbe und seinen Folgeeinrichtungen benötigen. Trotz des Ausschlusses dieser Gewerbenutzung bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes gewahrt. Als Ausnahme können Verkaufseinrichtungen für die Versorgung der unmittelbaren Umgebung, d. h., der Beschäftigten und Zulieferer der Betriebe im Gewerbegebiet in begrenztem Umfang zugelassen werden (textliche Festsetzung Nr. 3).

2. Maß der baulichen Nutzung

Um eine intensive Flächennutzung zu ermöglichen, ist eine Grundflächenzahl GRZ von 0,8 festgesetzt.

Im westlichen Plangebiet soll aufgrund des Randbereiches zu der Wegeverbindung Der Halmerweg die Gebäudehöhe 25 m über angrenzender Straßenoberkante nicht überschreiten. Im Übrigen Plangebiet soll die Gebäudehöhe 30 m über angrenzender Straßenoberkante nicht überschreiten.

Im Randbereich zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mindestens 5 m breite nicht überbaubare Flächen festgesetzt. Sie dienen zusammen mit Teilen der öffentlichen Verkehrsflächen dazu, Begrünungsmaßnahmen im Planbereich zu realisieren, die den Gestaltungsrahmen für das Gewerbegebiet abgeben. Zu den öffentlichen Grünflächen bzw. Ausgleichsflächen wird ebenfalls ein 5 m breiter nicht überbaubarer Grundstücksstreifen festgesetzt, um einen Abstand baulicher Anlagen zu diesen Flächen zu erreichen.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenzen werden in einem Abstand von 5 m parallel zu allen Rändern der Gewerbeflächen, mit Ausnahme der den angrenzenden Trocknungsfeldern der Baggergutdeponie im Norden zugewandten, festgesetzt, um Abstände zu den Nachbarnutzungen zu wahren sowie an den öffentlichen Verkehrsflächen die nicht überbaubare Vorgartenzone zu erhalten, die den privaten Baumpflanzungen dient (textliche Festsetzung Nr. 6.1).

4. Straßenverkehrsflächen

An der Südgrenze des Planbereichs ist eine zwischen 22 und ca. 51 m breite Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Sie ist Teilstück der Merkurstraße, der Haupterschließungsstraße, die durch das Hafen- und Gewerbeareal des GVZ von Ost nach West führt und westlich des Plangebietes den Anschluss an die im Bau befindliche Autobahn A 281 bildet.

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über eine von Süd nach Nord führende (Senator-Nolting-Hauff-Straße), dann nach Osten abknickende Verkehrsfläche (Senator-Blase-Straße).

In den Erschließungsstraßen werden aus ökologischen Gründen Baumpflanzungen vorgenommen.

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Im Nordosten des Geltungsbereiches ist eine Fläche für die Beseitigung von Abwasser festgesetzt. Hier ist der Bau eines Niederschlagwasserklärbeckens, eines Schmutzwasserpumpwerks sowie einer Transformatorenstation vorgesehen.

Von der Senator-Nolting-Hauff-Straße wird in einem als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen 4 m breiten Streifen ein Weg mit einer Leitungstrasse für zwei Abwasserdruckrohre in Richtung Der Halmerweg geführt, der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Bremer Entsorgungsbetriebe sowie mit der Allgemeinheit dienenden Gehrechten belastet werden soll.

Beidseitig ist ein nicht überbaubarer Grundstücksstreifen von 5 m Breite festgesetzt. Die unterirdischen Leitungen (Abwasser) werden dann innerhalb der öffentlichen Grünfläche unter der Wegeverbindung Der Halmerweg nach Norden in Richtung Kläranlage Seehausen weitergeführt (Festsetzung einer Leitungstrasse für Hauptversorgungsleitungen). Angrenzend an die Leitungstrasse ist an der Senator-Nolting-Hauff-Straße eine Fläche für einen Trafo festgesetzt.

6. Grünflächen

Im Westen ist eine bis zu 70 m breite öffentliche Grünfläche (öffentliche Grünanlage, zum Teil Gewässer) festgesetzt. Durch diese Grünanlage soll die Wegeverbindung Der Halmerweg – zum Teil in neuer Lage – für Radfahrer/Fußgänger und den landwirtschaftlichen Anliegerverkehr zwischen den Ortsteilen Seehausen und Strom erhalten werden. Gleichzeitig wird das landschaftstypische Bild des Grünland-Graben-Areals erhalten und somit weitere Eingriffe vermieden. Der Halmerweg ist Teil des überörtlichen Wegenetzes. Gleichzeitig soll Der Halmerweg weiterhin für den Anliegerverkehr (Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen, Wartung von Windkraftanlagen) nutzbar sein. Eine Absicherung dieser Rechte ist nicht erforderlich, da sich die Wegefläche in städtischem Eigentum befindet. Vom Der Halmerweg wird ein unter C) 5. beschriebener Verbindungsweg zur Senator-Nolting-Hauff-Straße geführt, um eine Vernetzung in das Gewerbegebiet zu erreichen. Neben der Verbindungsfunktion soll die öffentliche Grünanlage die für den Bereich erforderlichen Entwässerungsgräben aufnehmen. Die gesamte Grünanlage ist zudem als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, um weitere Eingriffe zu vermeiden und die für die Ortsteile wichtige Wegeverbindung für die Erholung zu erhalten.

7. Windkraftanlagen

In der öffentlichen Grünanlage befinden sich vier Windkraftanlagen. Diese sollen durch die textliche Festsetzung Nr. 5 abgesichert werden. Windkraftanlagen werden nicht allgemein, sondern nur ausnahmsweise zugelassen, um auf diese Weise in eine Einzelfallprüfung insbesondere bezüglich der Gefährdung der Nutzer der öffentlichen Grünanlage und einer Beeinträchtigung der Nachbarschaft eintreten zu können.

So muss sichergestellt sein, dass durch geeignete Abstände oder technische Vorkehrungen eine Gefährdung und Beeinträchtigung der Nutzer der öffentlichen Grünanlage und eine Beeinträchtigung der Nutzungen im angrenzenden Gewerbegebiet ausgeschlossen ist. Dies betrifft Eisschlag, Schattenbildung (Discoeffekt) und Geräuschbildung. Dabei ist die Beeinträchtigung der Nutzer der Wegeverbindung Der Halmerweg durch Schatten- und Geräuschbildung insofern zu vernachlässigen, als diese sich zu meist nur kurzzeitig im Einwirkungsgebiet der Windkraftanlagen aufhalten. Eisschlag ist mit technischen Vorkehrungen an den Windkraftanlagen zu begegnen (Heizen der Anlagen oder Abschaltungen in Extremwetterlagen).

Windkraftanlagen in der öffentlichen Grünanlage sind nachrangig, Vorrang hat die Wegeverbindung Der Halmerweg sowie die Ausbildung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Somit sind Windkraftanlagen nur ausnahmsweise zulässig, der Eindruck eines Windparks soll vermieden werden.

8. Sonstige Festsetzungen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, um das Verhältnis von Gebäude zu Werbung in einem städtebaulich angemessenen Rahmen zu halten.

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

Ein im Mittel 20 m breiter Geländestreifen am Ostrand des Planbereiches ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Zusammen mit gleichlautenden Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne 1813 und 2036 er-

gibt sich daraus eine Landschaftsentwicklungsfläche entlang des Spülfeld-Vorfluters. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen soll die Böschung zum Spülfeld-Vorfluter als naturbelassene Fläche erhalten bleiben.

Des Weiteren ist auch die öffentliche Grünanlage (siehe Ausführungen unter C] 6.) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Gewässer dort sind naturnah zu gestalten; entlang des Weges sind Gruppen aus standortgerechten einheimischen Gehölzen und Einzelbäume zu pflanzen sowie an der östlichen Böschung Ruderalfluren trockener Standorte zu entwickeln.

10. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Zum Vollzug der Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG sind folgende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich:

- a) Zum Ausgleich von Beeinträchtigungen wurden 1994 auf dem Spülfeld Hasenbüren Maßnahmen zur Entwicklung von Auenbiotopen (Röhrichte, Weidengehölze) im Umfang von ca. 7 ha auf städtischen Flächen durchgeführt.
- b) Die Verluste der Lebensraumfunktionen für Brut- und Rastvögel des ca. 12 ha umfassenden Grünland-Graben-Areals im Westen wurden durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Planfeststellung für die Baggergutdeponie Seehausen berücksichtigt, weil dort die entscheidende Entwertung des Gebietes erfolgte.
- c) Für die Umlegung und Beseitigung der Gräben und Fleete des Grünlandbereiches (ca. 3.000 m) wurde in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren als Kompensationsmaßnahme die Entwicklung von Gräben und Kleingewässern im Raum Brokhuchting (südlich Warfeld) auf städtischen Flächen genehmigt (wasserrechtliche Plangenehmigung vom 10. März 2003).
- d) Für den Verlust von 36 ha Flussauen- und Sandbiotopen sind im vom Eingriff betroffenen Naturraum bremische Wesermarsch keine funktional gleichartigen Ausgleichsmaßnahmen im erforderlichen Umfang möglich. Insbesondere ist zu berücksichtigen, dass das Landschaftsprogramm für diesen Naturraum die „Erhaltung und Entwicklung eines weiträumigen, extensiv zu nutzenden, von Gräben durchzogenen Feuchtgrünland auf Flussmarschen“ als Ziel vorgibt. Auch die Erhaltungsziele des ausgewiesenen EU-Vogelschutzgebietes „Niedervieland“ (DE 2918-401) erfordern die Erhaltung des Grünland-Graben-Systems im zentralen Bereich des Niedervielandes.

Als Ersatzmaßnahme wird daher im Bereich Niedervieland-West auf städtischen Flächen im Umfang von ca. 25 ha Extensivierung von Grünland und die Optimierung des Grabensystems in diesem Bereich durchgeführt (siehe Anlage zur Begründung).

Diese Maßnahme steht mit den Erhaltungszielen des EU-Vogelschutzgebietes und des Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung für Grabenfische „Niedervieland–Stromer Feldmark“ (FFH- Gebiet DE 2918-370) im Einklang.

Ziel der Maßnahme ist die Optimierung von Grünlandgesellschaften mit besonderer vegetationskundlicher Bedeutung (mesophile und feuchte Grünlandvegetation) sowie die Optimierung des Grabensystems durch Wiederherstellung von verlandeten Gräben und Durchführung eines ökologisch ausgerichteten Grabenräumprogramms.

Die zur Zielerreichung erforderlichen Maßnahmen im Einzelnen werden nach Maßgabe eines einvernehmlich mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmten landschaftsplanerischen Fachbeitrages zu „Kompensationsmaßnahmen im Niedervieland – Teilbereich Hasenbürener Umdeich“, November 2005, des Planungsbüros Tesch, Bremen, ausgeführt. Dieser landschaftsplanerische Fachbeitrag stellt die Grundlage für den Umweltbericht nach § 2 a BauGB dar und ist im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich.

Zum Weiteren wird in nicht überbaubaren Flächen des Gewerbegebietes, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, ein Pflanzgebot für Bäume (Deutsche Eiche/Stieleiche) festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 6.1). Sie werden von der Stadtgemeinde gepflanzt und dem Grundstückseigentümer zur Pflege übergeben. Im Zusammenwirken mit im Straßenraum vorgesehenen Baumpflanzungen stellen sie den Gestaltungsrahmen für das Gewerbegebiet dar und sind Teil der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

D) Umweltprüfung

Das Bebauungsplanverfahren ist vor In-Kraft-Treten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) eingeleitet worden. Die Umweltprüfung soll deshalb auf der Grundlage des § 233 Abs. 1 BauGB nach den bis zum 20. Juli 2004 geltenden Vorschriften weitergeführt werden.

Die Belange der Umweltverträglichkeit wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens betrachtet und wie folgt bewertet:

1. Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan umfasst mit seinem Geltungsbereich im Wesentlichen zwei Landschaftstypen, den eines Sandspülfeldes (zwischenzeitlich im Rahmen der Bauvorbereitungen – Bombensuche – zerstört) und den eines Grünland-Graben-Areals. Die folgende Beschreibung des Zustandes von Naturhaushalt und Landschaft bezieht sich auf den Zustand vor Umsetzung von Bauvorhaben, die auf der Grundlage von § 33 BauGB genehmigt wurden.

1.1 Laut gutachterlicher Stellungnahme zum Bau des Postfrachtzentrums im Niedervieland in der letzten Fassung vom 4. November 1991 lassen sich die Biotoptypen des Eingriffsgebietes auf der Grundlage einer Befliegung im Sommer 1991 grob in fünf Komplexe unterteilen, die im Rahmen der Ausgleichskonzeption entsprechend berücksichtigt werden. Dies sind zusammenfassend:

- Stillwasserbereiche,
- Sandrasenbiotope,
- Gebüsch-/Vorwald-/auenähnliche Bestände,
- Sonderbiotope an den Dämmen,
- Randgräben.

Die nährstoffarmen Sandflächen mit schütterer Vegetation weisen eine Reihe stenotoper Tier- und Pflanzenarten auf und gehören in der BRD inzwischen zu den bedrohtesten Lebensräumen. Die meisten der hier lebenden Arten sind auf dynamische Prozesse angewiesen, die immer wieder offenen Sand oder Kies frei legen, wie dies z. B. in Flussauen durch Sandabbrüche und Überflutungen geschieht.

Auf länger unverändert gebliebenen Sandflächen haben sich im Zuge der Sukzession Gehölzbestände entwickelt, die überwiegend aus Weidenarten bestehen. Diese Gehölzbestände haben eine erhöhte Bedeutung als Brutrevier für zahlreiche Vogelarten, vor allem auch von Greifvögeln (Mäusebussard, Sperber). Überdies übernehmen sie wichtige Funktion als Trittstein im Rastgeschehen, insbesondere für ansonsten selten zu beobachtende Arten wie Neuntöter, Tannenmeise, Wintergoldhähnchen, Birkenzeisig und Fichtenkreuzschnabel.

In offenen Sandbereichen sind große Vorkommen der Kreuzkröte zu finden.

Überdies stellen diese Flächen Lebensräume der Knoblauchkröte, Brutplätze von Steinschmätzer, Rebhuhn, Fluss- und Sandregenpfeifer und möglicherweise der Hohltaube dar. Der Sandkomplex nimmt eine zentrale Bedeutung als Lebensraum für arten- und individuenreiche Populationen von Sandlaufkäfern sowie Vorkommen seltener Heuschrecken und Nachweisen seltener gefährdeter Spinnen, Laufkäfer und Hautflügler, die ihre natürlichen Lebensräume in Innendünengebieten und Flussauen haben. Einige der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1983 gefundenen Arten wurden bis-

her nirgendwo sonst in Bremen nachgewiesen. Besonders eindrucksvoll ist dies an dem Arten- und Individuenreichtum der Sandbiene (viele hunderttausend Individuen), die sich an den Dämmen entwickelt und auf den Blütenpflanzen der Hochstaudenbestände im Spülfeld Seehausen ihre Nahrung sucht, deutlich zu machen. Die ebenfalls vorhandenen Abbruchkanten im Sandspülfeld sind als potentieller Lebensraum für Uferschwalben sowie für viele Hautflüglerarten bedeutsam.

Die in großer Vielzahl vorhandenen abgestorbenen Bäume sind ein wichtiger Überwinterungsplatz für weitere zahlreiche Insektenarten, sowie Lebensraum vieler holzfressender Arten.

Hinsichtlich der Vegetation ist ein vergleichsweise kleinflächiges Mosaik unterschiedlicher Vegetationstypen, die sich an den jeweils vorhandenen Standortverhältnissen orientieren, vorhanden.

Der nordöstliche Bereich des Geltungsbereiches weist aufgrund des vorhandenen Mischsubstrates von Sandboden mit stärker schluffig-tonigen Anschüttungen ruderalisierte bzw. stickstoffliebende Vegetationstypen auf. Die hier vorhandenen Hochstaudengesellschaften gehören zu den vergleichsweise leicht zu ersetzenden Vegetationstypen und kommen auch an mehreren Stellen im Untersuchungsraum vor. Sie sind deshalb besonders wichtig, weil sie sich durch ein großes Angebot an Blütenpflanzen in unmittelbarer Nähe der Entwicklungsbereiche von Schmetterlingen und Hautflüglern auszeichnen.

Randlich zu den offeneren Sandrasen wurden moosreiche Magerrasen der *Agostis-tenuis*-Gesellschaft kartiert. Besonders vielfältig und kleinteilig strukturiert sind die randlichen westlichen bzw. östlichen Dammbereiche des Spülfeldes. Hier reicht die Vegetationspalette von Sandmagerrasen bis zu Rieden und Hochstauden. Der westliche Spülfeldvorfluter besitzt eine besonders artenreiche Wasservegetation. In dem vom Eintrag eisenhaltiger Wasser aus dem Spülfeld gekennzeichneten Graben dominieren Wasserfederbestände mit zahlreichen Laichkrautarten sowie punktuelle Schwimmblattbestände der Teichrose und Vegetationsfragmente der Krebscherengesellschaft. Der östliche Spülfeldrandgraben weist demgegenüber eine andere Vegetation auf. Der Graben fungiert als Vorfluter für das Spülfeld I. Bei starken Wasserschwankungen und den hier nährstoffbelasteten Spülfeldwässern kann eine artenreiche Unterwasservegetation nicht entstehen. Dementsprechend werden vorwiegend stickstoffliebende und anpassungsfähige Röhrichte angetroffen.

Als Standort innerhalb des überwiegend trockenen Sandspülfeldes ist eine größere Wasserfläche, die erst im Frühjahr 1990 durch die Entnahme von Füllboden entstanden ist, zu beschreiben. Diese Fläche hat eine Ausdehnung von ca. 4 ha und ist südlich der Trocknungsfelder gelegen. Der bisher entstandene Bewuchs besteht aus einem von Rohrkolben dominierten Pionierrohrlicht, im Wasser bilden Armleuchteralgen den Bewuchs, am Ufer ist bisher nur der Gifthahnenfuß in Reinbeständen zu finden. Dieses kaum bewachsene unreife Gewässer hat dennoch eine hohe Attraktivität für eine Reihe von Wasservogelarten. Es wurden innerhalb von einem Jahr 18 Watvogelarten nachgewiesen, darunter ausgesprochen seltene Arten wie Knutt und Kämring-Strandläufer, 28 Bekassinen, 19 Uferläufer, 23 Rotschenkel sowie hohe Zahlen von Kiebitz (610 Ex.) und Lachmöwe (maximal 300 Ex.). Zudem ist das Gewässer bereits im ersten Jahr als Brutplatz für anspruchslöse Wasservogelarten (z. B. Bläsralle) und als Laichplatz von Kreuzkröte angenommen worden.

Im Hinblick auf das Landschaftsbild stellt die Bebauung des Spülfeldes im Bereich der Wesermarsch einen Fremdkörper im Vergleich zur vorher grünlandgeprägten Landschaftsstruktur dar. Andererseits muss dem Sekundärstandort Spülfeld eine gliedernde und bereichernde visuelle Wirkung zugeschrieben werden.

- 1.2 Das im Geltungsbereich befindliche Grünland (laut Bewertung in der Begründung des südlich angrenzenden Bebauungsplanes 1984 sowie in der gutachterlichen Stellungnahme zur Baggergutdeponie Bremen-Seehausen vom Juli 1991) ist vegetationskundlich in allen Teilbereichen von hoher bis mittlerer und nur kleinräumig von geringer Wertigkeit. Besonders hochwer-

tige Vegetationsbestände fehlen. In Gruppen und Senken, die aus der Verlandung ehemaliger Altarme der Weser/Ochtum resultieren, sind Bestände des Nassgrünlandes in allen Parzellen vorhanden.

Diese den Flutrasen zugeordneten Bestände enthalten teilweise noch Elemente der vegetationskundlich bemerkenswerten Sumpfdotterblumenwiesen. Ansonsten dominieren unter Mähweidennutzung die Wiesenfuchschwanzgesellschaft und die Weidelgras-Weißklee-Weide. Gefährdete Grünlandarten treten dafür an Grabenrändern verstärkt auf. Eine Konzentration gefährdeter Arten ist auf den Grünlandflächen westlich des Spülfeldes festzustellen. Hier wurden auch Vorkommen der Sumpfpflatterbse festgestellt. Im Randbereich des Spülfeldes existieren z. T. noch wertvolle Feuchtbrachen mit einem hohen Anteil an Hochstauden.

Die Grabenvegetation innerhalb des Geltungsbereiches hat für den Naturschutz eine hohe bis mittlere Wertigkeit. Charakteristisch für die Grabenvegetation ist die Begünstigung gefährdeter und geschützter Arten durch einen von der Grabenräumung bewirkten Entwicklungszyklus der Wasservegetation.

Die Fauna des Grünland-Graben-Areals wird durch einen hohen Anteil seltener und gefährdeter Wirbeltierarten gebildet. In den im Gebiet vorhandenen Gräben haben sich starke Vorkommen von Grasfrosch, Seefrosch, Teichmolch, Erdkröte und Kreuzkröte eingestellt. Auf den extensiver genutzten Teilflächen befinden sich noch Brutvorkommen des Braunkehlchens, des Kiebitz und anderer Wiesenvogelarten. Insgesamt zeichnet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1983 durch eine Vielzahl bedrohter Lebensgemeinschaften und Einzelarten aus. Zudem bestehen vielfältige Wechselbeziehungen zwischen den Gehölz- und Röhrichbeständen des Spülfeldes und der umgebenden Grünlandvegetation.

Alle Gutachten zeigen, dass der Geltungsbereich eine hohe Bedeutung hat und besonders für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch den Bebauungsplan schwerwiegende und nachhaltige Eingriffe ermöglicht werden.

Verloren gehen besonders auch die Sekundärbiotope des Spülfeldes I, auf dem Flussauenelemente entstanden sind und solche Biotope sind inzwischen durch den Ausbau der Hochwasserschutzanlagen einschließlich der Ufer- und Sohlbefestigungen extrem selten geworden.

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die teilweise bereits vollzogene bzw. noch ausstehende bauliche Entwicklung sind auszugleichen. Hinsichtlich der bereits realisierten bzw. noch geplanten Ausgleichsmaßnahmen wird auf C) Nr. 10 Ausgleichsmaßnahmen und D) Nr. 7 in der Begründung verwiesen.

2. Wasser

Der freie Grundwasserspiegel variiert jahreszeitlich zwischen 0,5 m NN und 1,1 m NN bei einem maximalen Höchststand von 2,0 m NN (10-Jahreszyklus). Der Grundwasserabstrom erfolgt mit einem Gefälle von 1 : 4000 extrem langsam (kleiner/gleich 1cm/d) nach Nordnordwesten zur Weser als Hauptvorfluter. Das Grundwasser ist an der Unterfläche des bindigen Auenlehms gespannt und nach DIN 4030 als schwach aggressiv einzustufen. Das Grundwasser ist überwiegend mit mineralisierten Tiefenwässern von der Salzmauer „Delmenhorst“ belegt.

Das östlich der Wegeverbindung Der Halmerweg gelegene Südwenjefleet verliert seine bisherige wasserwirtschaftliche Funktion als Vorfluter und wird im Zuge der Umlegung dieser Wegeverbindung teilweise überbaut. Das westlich anschließende Grabensystem wird aufgehoben. Die Auswirkungen auf angrenzende Grabensysteme werden zusammen mit den Auswirkungen der Einrichtung der geplanten Baggergutdeponie über eine Neuordnung der Gewässer aufgefangen. Das im Bereich der geplanten Gewerbeflächen und Straßen anfallende Niederschlagswasser wird in Niederschlagswasserklärbecken südlich der Niedervielander Straße (Bebauungsplan 1984) und im Nordosten des Planbereiches gereinigt. Das Niederschlagswasser vom Grundstück für das Postfrachtzentrum wird über private Anlagen behandelt und dann direkt in den Vorfluter geleitet.

3. Lärm

Vom Gewerbegebiet sowie von den Straßen gehen Schallemissionen aus. Sie treffen zusammen mit dem Lärm, der von der zwischen dem Plangebiet und Seehausen vorgesehenen Baggergutdeponie ausgeht, auf die Mischgebietsnutzung im Dorf (Wohnsiedlung An der Burgstelle). Hier dürfen entsprechend der DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – die Orientierungswerte von 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden.

Im Planfeststellungsverfahren zur Errichtung der Baggergutdeponie wurde die Einhaltung der in Seehausen zulässigen Lärmpegel nachgewiesen.

Das Gewerbegebiet liegt südlich der Baggergutdeponie und somit wesentlich weiter entfernt vom Dorf Seehausen (Mindestabstand ca. 550 m). Das Plangebiet wird zudem durch die höher gelegenen Entwässerungsfelder und die Baggergutdeponie abgeschirmt. Eine über den zulässigen Werten liegende Lärmbelastung der Wohngebäude in Seehausen kann deshalb ausgeschlossen werden.

4. Boden/Altlasten

Die natürliche Geländeoberfläche liegt etwa bei 1 m NN und wurde im Bereich des Spülfeldes Seehausen (Ostbereich des Bebauungsplanes) auf ca. 7 m NN mit Hafenschlamm (überwiegend bindiger Schlick) aufgehöhht. Im Bereich der Auffüllung liegen die stark setzungsempfindlichen humosen Schluffe und Tone hauptsächlich in der unteren Hälfte, während in der oberen Hälfte überwiegend feinsandige bis schluffige Korngemische vorhanden sind, in denen sich ein Stauwasserkörper mit aggressiven Wässern (DIN 4030) befindet.

Als jüngste geologische Einheit wurden Auenlehme (tonige, humose Schluffe mit Torf- und Feinsandlinsen) in einer Mächtigkeit von 3 m bis 5 m abgelagert, die setzungsempfindlich sind. Darunter folgen 10 m bis 15 m mächtige, z. T. kiesige Wesersande, die den oberen Grundwasserleiter repräsentieren. Als Grundwassersohle fungieren die z. T. bindigen Lauenburger Schichten.

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.

Im benachbarten Gebiet haben die Spülsanduntersuchungen keine nennenswerten Schwermetallbelastungen ergeben. Da davon auszugehen ist, dass es sich beim Spülsand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 1983 um das gleiche Material handelt, sind seitens der Bodenschutz- und Altlastenbehörde keine Nutzungskonflikte zu erwarten.

5. Luft und Klima

Die Luftschadstoffbelastung kann bei Realisierung des Gewerbegebietes zunehmen. Die Einhaltung von Grenzwerten wird über das ständige Luftmessprogramm des Senators für Bau, Verkehr und Umwelt gewährleistet. Der hohe Versiegelungsgrad von Gewerbeflächen hat Einfluss auf das Kleinklima. Eine großräumige klimatische Veränderung ist jedoch nicht zu erwarten.

6. Stadt- und Landschaftsbild

Durch Realisierung des Gewerbegebietes wird das Landschaftsbild beeinträchtigt. Durch den Ausbau der A 281 und den Aufbau der Baggergutdeponie sowie die angrenzenden Trocknungsfelder wandelt sich der Charakter der Landschaft dergestalt, dass sich eine Beeinträchtigung der Landschaft durch den Bebauungsplan 1983 relativiert. Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplan in der in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 wird sich das Stadt- und Landschaftsbild im Plangebiet in eine Kernzone gewerblicher Nutzungen verändern.

7. Eingriffe in Natur und Landschaft und Kompensation

Durch den Bebauungsplan 1983 werden die rechtlichen Voraussetzungen für erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes (Eingriffe im Sinne des § 1 a BauGB in Verbindung mit §§ 18, 19 und 21 BNatSchG) geschaffen.

Zur Vermeidung bzw. Verminderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes folgende Maßnahmen festgesetzt:

- a) Anpflanzung von Bäumen auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (textliche Festsetzung Nr. 6.1).
- b) Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der öffentlichen Grünfläche und am Ostrand des Plangebietes (textliche Festsetzung Nr. 6.2). Im Übrigen wird auf die Ausführungen unter C) 9. verwiesen.

Im Bebauungsplangebiet gehen ca. 36 ha Auen- und Sandbiotop, 12 ha Grünland und 3.000 m Gräben und Fleete verloren. Für den Ausgleich des durch den Bebauungsplan 1983 ermöglichten Eingriffs in Natur und Landschaft werden die unter Punkt C) 10. dieser Begründung aufgeführten Maßnahmen durchgeführt.

Andere Schutzgüter und Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen.

E) Finanzielle Auswirkungen

Die infrastrukturelle Erschließung der dem Bereich des Bebauungsplanes 1983 zugrunde liegenden Flächen erfolgte bereits auf der Grundlage der Beschlüssen der Wirtschaftsförderungsausschüsse vom 30. Januar 1992 (Vorlage Nr. 46/92-L), 10. September 1992 (Vorlage Nr. 163/92-L/S), 4. März 1993 (Vorlage Nr. 40/93-L/S) und 6. Mai 1993 (Vorlage Nr. 67/93-L/S). Hiervon ausgenommen ist die Anbindung der Merkurstraße an die BAB A 281 (AS GVZ West/B 212n), über deren Finanzierung im Zusammenhang mit der Finanzierung des Baus der A 281 zu entscheiden ist.

Die durch den Bebauungsplan 1983 bedingten und noch durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umfassen ein Kostenvolumen von rd. 1.466.000 €. Es ist beabsichtigt, den Betrag durch Kosteneinsparungen innerhalb des für das GVZ-Gesamtprojekt vorhandenen Mittelrahmens zu finanzieren.

Einnahmen aus der Veräußerung der im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen befindlichen Gewerbegrundstücke fließen dem Sondervermögen Gewerbeflächen zu.

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

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 Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

BEBAUUNGSPLAN 1983

für ein Gebiet in Bremen - Seehausen
nördlich Steergrabenweg, Der Heimenweg (beiderseits) und Vorfluter
(zum Teil beiderseits), Teile der Fluren VL 80, 81 und 97

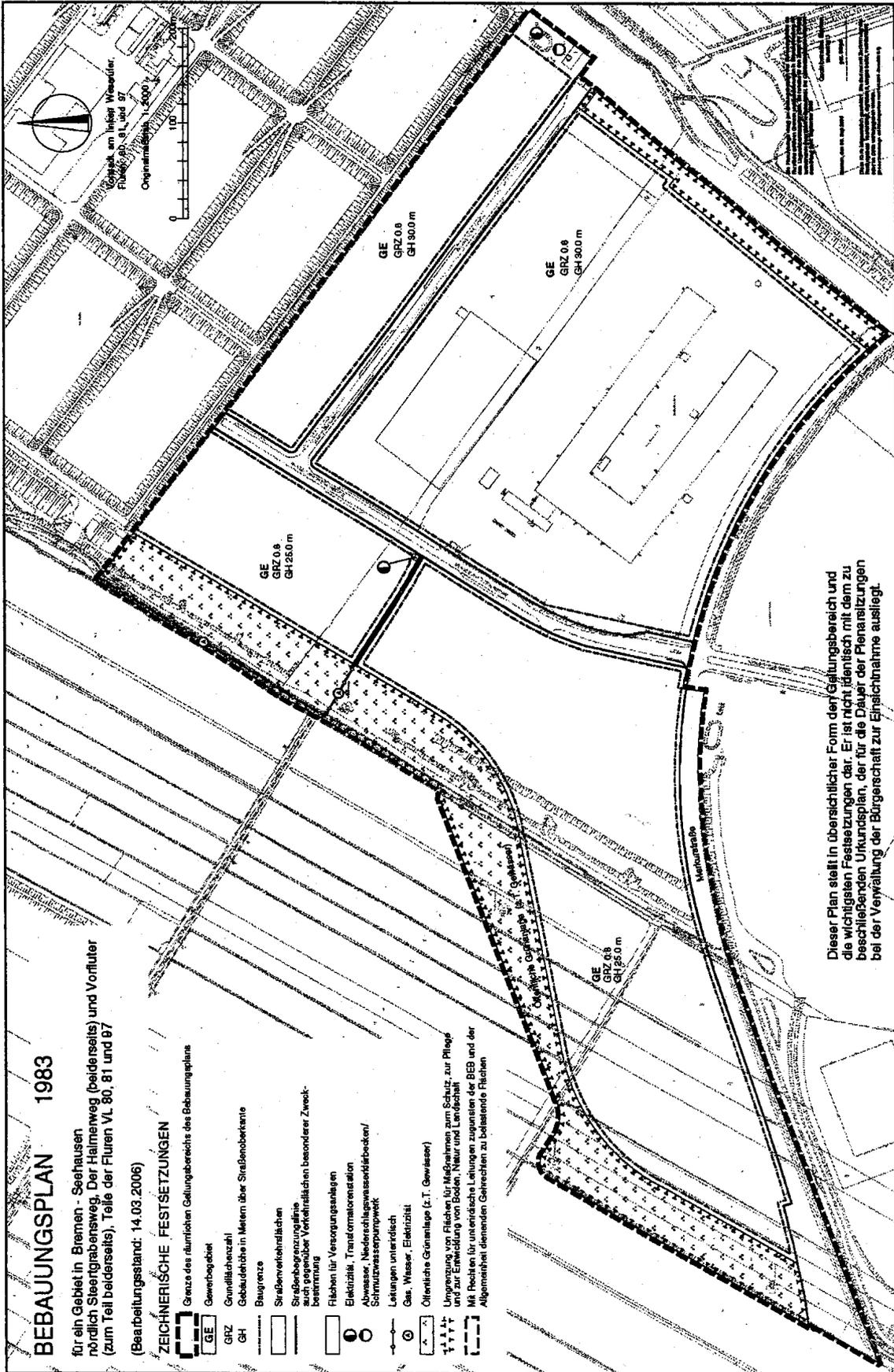
(Bearbeitungsstand: 14.03.2006)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

- GE Gewerbegebiet
- GRZ Grundflächensatz
- GH Gebäudehöhe in Metern über Straßenebene
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
sachr gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweck-
bestimmung
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität, Transformatorstellen
- Abwasser, Niederschlagswasserkanäle/
Schmutzwasserpumpwerk
- Leitungen unterirdisch
- Gas, Wasser, Elektrizität
- Öffentliche Grünanlage (z.T. Gewässer)

Umgebung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege
und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Mit Flächen für unterirdische Leitungen zugunsten der BEB und der
Allgemeinheit dienenden Geotechniken zu bebauenden Flächen



Dieser Plan stellt im 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.