

***Mitteilung des Senats vom 9. Januar 2007***

***Bebauungsplan 2358 für ein Gebiet in Bremen-Findorff zwischen Admiralstraße, Herbststraße und Plantage***

***(Bearbeitungsstand: 8. November 2006)***

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2358 (Bearbeitungsstand: 8. November 2006) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 7. Dezember 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 2358 (Bearbeitungsstand: 8. November 2006) zu beschließen.**

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

***Bebauungsplan 2358 für ein Gebiet in Bremen-Findorff zwischen Admiralstraße, Herbststraße und Plantage***

***(Bearbeitungsstand: 8. November 2006)***

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 2358 (Bearbeitungsstand: 8. November 2006) und die Begründung zum Bebauungsplan 2358 (Bearbeitungsstand: 8. November 2006) vor.

**A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 31. August 2006 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum Bebauungsplan 2358 ist am 18. Mai 2006 vom Ortsamt West eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung der Öffentlichkeit ist von der Deputation für Bau und Verkehr vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 2358 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Dabei wurde der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB festgelegt. Das Ergebnis der Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

4. Gleichzeitige Durchführung der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Nach § 4 a Abs. 2 BauGB ist die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Findorff nach § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2358 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 31. August 2006 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf mit Begründung hat vom 27. September 2006 bis 27. Oktober 2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr öffentlich ausgelegen. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt West Kenntnis zu nehmen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

5. Ergebnis der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung

- 5.1 Behördenbeteiligung

Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu einer Planänderung sowie einer Änderung in der Begründung geführt haben. Hierzu wird auf den Gliederungspunkt 6. dieses Berichtes verwiesen.

Nach Klärung bestimmter Fragen haben die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwendungen.

- 5.2 Öffentliche Auslegung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

6. Änderungen des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

- 6.1 Planänderung

Der Hinweis, dass im Plangebiet mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfunde zu rechnen ist, wurde ersatzlos gestrichen.

- 6.2 Änderungen in der Begründung

Die Begründung wurde unter D) Umweltbericht um den Punkt 2. d) Geowissenschaftliche Informationen ergänzt.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 8. November 2006) enthält die vorgenannte Änderung.

7. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2358 erfolgte Planänderung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden.

Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Die Planänderung erfolgt in Abstimmung mit dem davon berührten Träger öffentlicher Belange.

Auf eine Einholung von Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von der Planänderung nicht betroffen ist.

8. Zusammenfassende Erklärung

Diesem Bericht ist eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt.

## **B) Stellungnahme des Beirates**

Der Beirat Findorff begrüßt die mit diesem Plan vorgestellten Ziele.

Dem Ortsamt West 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 2358 (Bearbeitungsstand: 8. November 2006) zu beschließen.

Ronald-Mike Neumeyer  
(Vorsitzender)

Uta Kummer  
(Sprecherin)

*Begründung zum Bebauungsplan 2358 für ein Gebiet in Bremen-Findorff zwischen Admiralstraße, Herbststraße und Plantage  
(Bearbeitungsstand: 8. November 2006)*

## **A) Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Findorff, Ortsteil Findorff.

## **B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans**

### 1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet liegt am Rande eines der ältesten Gewerbegebiete in Bremen, gegenüber einem dicht bebauten Wohngebiet. Es ist an der Einmündung Plantage bebaut mit drei Wohnhäusern, der größere Teil des Plangebiets wird gewerblich genutzt.

### 2. Geltendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan 2226, rechtsverbindlich seit dem 22. Dezember 2004, setzt hier allgemeines Wohngebiet, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, zwei Vollgeschosse sowie die geschlossene Bauweise fest.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für die Flächen im Plangebiet „Gewerbliche Bauflächen“ dar.

Das Plangebiet ist Teil des mit Beschluss der Stadtbürgerschaft vom 18. September 1990 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Innenstadt/Teerhof/Vordere Neustadt“.

### 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Ein hier seit längerem ansässiger Betrieb möchte sich in Richtung Herbststraße erweitern. Dem stehen die geltenden Festsetzungen entgegen.

Als planungsrechtliche Grundlage ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

## **C) Planinhalt**

### 1. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird als Art der Nutzung Mischgebiet festgesetzt. Zulässig sind dort Einrichtungen und Anlagen, die dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen. Die Festsetzung von Mischgebiet sichert eine verträgliche Einbindung in die umgebenden Nutzungsstrukturen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung und Baugrenzen

Es wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt, sowie eine maximale Gebäudehöhe von 13,0 m über Gehweg.

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an der vorhandenen Baustruktur des Plangebietes und der unmittelbaren Nachbarschaft.

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, um hier ansässigen Betrieben die Möglichkeit zu geben, notwendige Zu- und Umfahrten auf ihren Grundstücken zu organisieren. In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind, und dass eine Grenzbebauung gestattet werden kann, ohne dass von dem Nachbargrundstück her angebaut werden muss.

Zur Herbststraße sowie zur Plantage hin wird eine nicht überbaubare Zone von 3,0 m Tiefe festgesetzt. Die Gebäudekante wird als Baulinie festgesetzt. Damit soll ein einheitlicher Gesamteindruck ohne Vor- und Rücksprünge sichergestellt werden.

### 4. Textliche Festsetzungen

Für das Plangebiet werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 4). Es ist beabsichtigt, wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zu dem Wohngebiet auf der gegenüberliegenden Straßenseite den gewerblichen Verkehr weitgehend aus der Herbststraße herauszuhalten. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten würde diesen Zielen zuwiderlaufen. Im Übrigen ist in den angrenzenden Kerngebieten die Einrichtung von Vergnügungsstätten oberhalb des Erdgeschosses möglich.

Ebenso sind im Plangebiet Tankstellen nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 4). Diese würden der beabsichtigten Verkehrsberuhigung der Herbststraße entgegenstehen. In unmittelbarer Nachbarschaft sind Tankstellen jedoch möglich.

Im Mischgebiet (MI) sind Wohnungen zulässig. Wegen ihrer Nähe zu den gewerblichen Nutzungen sowie den Bahnanlagen und den davon ausgehenden Emissionen soll durch eine textliche Festsetzung (textliche Festsetzung Nr. 3) sichergestellt werden, dass in überwiegend Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen folgende Mittelungspegel nicht überschritten werden: tagsüber 35 dB(A), nachts bei Belüftung 30 dB(A).

## D) Umweltbericht

### 1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Die Planinhalte, der Flächenbedarf und Festsetzungen des Bebauungsplans sind unter Punkt B) und C) der Begründung beschrieben. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Umweltbereiche mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes berührt sind.

### 2. Ziele des Umweltschutzes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### a) Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima)

##### Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Planbereich ist vollständig versiegelt und wird überwiegend gewerblich genutzt.

Besondere Funktionen sind nicht betroffen.

Entsprechend § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies ist hier der Fall, da der Planbereich bereits gemäß Bebauungsplan 2226, rechtsverbindlich seit dem 22. Dezember 2004, bebaubar war.

b) Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm und Erschütterungen

Bei der Beurteilung der schalltechnischen Situation sind für die städtebauliche Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ maßgeblich. Von folgenden Orientierungswerten soll in der Bauleitplanung bei Einfluss von Gewerbelärm ausgegangen werden:

	tagsüber	nachts
Im Mischgebiet	60 dB(A)	45 dB(A)

Die TA-Lärm<sup>1)</sup> gibt folgende Immissionsrichtwerte für Industrie- und Gewerbelärm vor:

	tagsüber	nachts
	60 dB(A)	45 dB(A)

c) Auswirkungen durch Altlasten

Der Planbereich wurde im vorangegangenen Bebauungsplanverfahren 2226 auf Altlasten untersucht. Die technische Untersuchung der Grundstücke mit Altlastenverdacht kommt zu folgendem Ergebnis:

Das gesamte Areal ist überwiegend mit einer anthropogenen Auffüllung von durchschnittlich 1,7 m Mächtigkeit bedeckt.

Diese Auffüllung enthält sehr häufig Bauschutt und Schlacken in verschiedenen Tiefen und Mächtigkeiten, der meist mit wechselnden Konzentrationen von Blei und Benzo(a)pyren belastet ist.

Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für „Kinderspielflächen“ werden häufig weit überschritten, in Einzelfällen werden die Prüfwerte für „Wohngebiete“ überschritten.

Der Geltungsbereich ist entsprechend gekennzeichnet.

Der Planbereich wurde im Hinblick auf Kampfmittel luftbildmäßig kontrolliert.

Die Auswertung der Luftbilder ergab, 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.

d) Geowissenschaftliche Informationen

Für die Bearbeitung wurden acht Bohrungen aus dem Archiv des Geologischen Dienstes für Bremen (GDfB) ausgewertet, die sich überwiegend direkt um das Gelände herum anordnen.

Ferner wurde die Baugrunderkennung Bremen sowie die Geochemische Kartierung Bremen zur Auswertung herangezogen.

Die Geländehöhe des Plangebietes liegt bei ca. 3 m NN. Es liegen Auffüllungen in Mächtigkeiten von bis zu 1,5 m vor, die in der Regel aus Sanden bestehen, die Anteile an Bauschutt beinhalten können.

Darunter lagern holozäne Weichschichten in Mächtigkeiten von 3,5 m bis 4 m, in Einzelfällen bis zu 5 m. Hier können die Weichschichten bis - 2 m NN herunterreichen. Aufgrund dieser Schichten, die aus tonigen Schluffen mit relativ mächtigen Torflagen (z. T. > 1 m!) bestehen, muss der Untergrund als stark setzungs- und frostempfindlich eingestuft werden.

Unter den Weichschichten stehen Mittel- und Grobsande der Weichsel- und Saale-Kaltzeit an. Diese Wesersande bilden den oberen Grundwasserleiter. Ihre Basis wird in Tiefen ab - 15 m NN (= tiefer als 18 m unter GOF) durch die Lauenburger Schichten gebildet.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (7. April 1976) er-

<sup>1)</sup> Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998 (TA Lärm); GMBL. 1998 Seite 503 ff.; rechtsverbindlich seit dem 1. November 1998.

gaben Grundwasserstände um 0,50 m NN (entsprechend 2,5 m unter Gelände); Höchststände sind bei 1,5 m NN (entsprechend 1,5 m unter Gelände) zu erwarten. Das Grundwasser fließt nach Nordosten.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 6,0 - 6,5; Gesamteisen: 1 - 10 mg/l; Chloride: 250 - 500 mg/l; Sulfate: 160 - 200 mg/l; Magnesium: 10 - 20 mg/l; Calcium: 100 - 150 mg/l).

Die Anlage von flachgeothermischen Installationen für die Gebäudeheizung ist hydrologisch vor Ort möglich.

Weitere Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind nicht betroffen.

### 3. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und versiegelt. Um eine Gefährdung der hier wohnenden und arbeitenden Menschen durch die vorhandenen Altlasten zu verhindern, ist der Planbereich gekennzeichnet worden. Eine entsprechende textliche Festsetzung (textliche Festsetzung Nr. 5) wurde in den Bebauungsplan 2358 aufgenommen.

Ein Ausgleich ist hier nicht notwendig, da das Gebiet schon vorher durch den Bebauungsplan 2226 bebaubar war und gegenwärtig bereits vollständig bebaut ist.

## E) Finanzielle Auswirkungen

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

Darüber hinaus entstehen für die 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 Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan 2358 für ein Gebiet in Bremen-Findorff zwischen Admiralstraße, Herbststraße und Planlage

(Bearbeitungsstand: 8. November 2006)

### a) Berücksichtigung der Umweltbelange, Alternativenbetrachtung

Im Planbereich soll anstelle von allgemeinem Wohngebiet (WA) nunmehr Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden.

Ein hier ansässiger Betrieb möchte sich erweitern, dafür ist eine Änderung der Festsetzungen erforderlich. Das Plangebiet liegt zwischen festgesetztem Gewerbegebiet und einem Wohngebiet auf der anderen Seite der Herbststraße. Es ist bebaut mit drei Wohnhäusern, der Rest wird gewerblich genutzt.

Um den Betrieb in seinem Bestand zu sichern, ist es notwendig, den Plan aufzustellen.

### b) Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 2358 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung ist in einer öffentlichen Einwohnerversammlung am 18. Mai 2006 vom Ortsamt West durchgeführt worden.

Die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind nach § 4 a Abs. 2 BauGB gleichzeitig (vom 27. September bis 27. Oktober 2006) durchgeführt worden.

Aufgrund von Hinweisen anlässlich der Behördenbeteiligung hat sich der Planentwurf geringfügig geändert; die Grundzüge der Planung sind davon jedoch nicht berührt. Der Beirat Findorff hat dem Bebauungsplan einvernehmlich zugestimmt.

Aus der Öffentlichkeit sind anlässlich der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen eingegangen.

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

# BEBAUUNGSPLAN 2358

(Entwurf)

für ein Gebiet in Bremen - Findorff  
zwischen Admiralstraße, Herbststraße und  
Plantage

(Bearbeitungsstand: 08.11.2006)

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



MI Mischgebiet



GRZ Grundflächenzahl

GH Gebäuhöhe in Metern über Gehweg, als Höchstmaß

a abweichende Bauweise

Baulinie



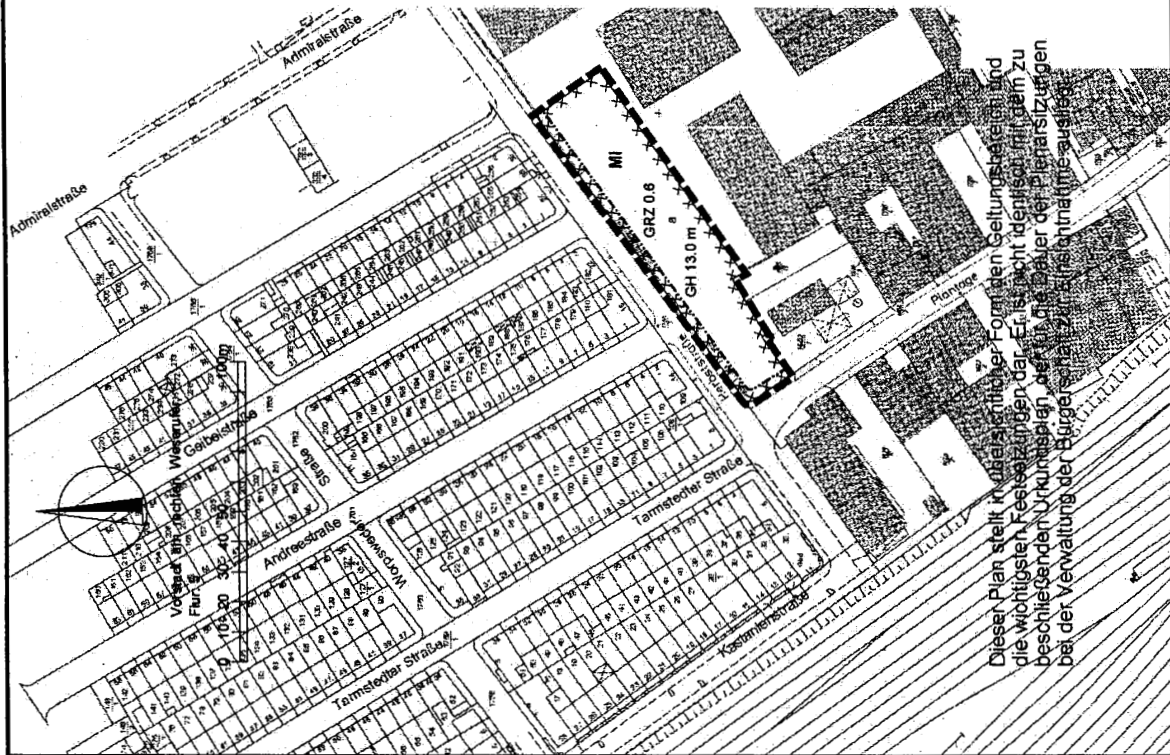
## KENNTLICHMACHUNG



Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umwelt-  
gefährdenden Stoffen belastet sind. Innerhalb der kenntlich-  
gemachten Fläche ist der Boden erheblich mit umweltgefährden-  
den Stoffen belastet.

Im Bereich der gekennzeichneten Fläche ist der anthropogen  
aufgefüllte Boden in einer Tiefe von 0 bis zu mind. 1,7 m  
erheblich mit umweltrelevanten Schadstoffen, insbesondere  
mit Blei (max. 680 mg/kg) und/oder Benzo(a)pyren  
(max. 6,3 mg/kg) verunreinigt.

Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung  
(BBodSchV) für den Parameter Blei und/oder Benzo(a)pyren für  
Kinderspielflächen sind häufig und für Wohngebiete örtlich  
überschritten.



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