

## **Mitteilung des Senats vom 24. Februar 2009**

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

#### **85. Änderung**

#### **Walle (Bayernstraße)**

**(Bearbeitungsstand: 18. September 2008)**

Zur Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 wird für den oben näher bezeichneten Bereich der Entwurf des Planes zur 85. Flächennutzungsplanänderung (Bearbeitungsstand: 18. September 2008) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 5. Februar 2009 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 Plan zur 85. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 Walle (Bayernstraße) (Bearbeitungsstand: 18. September 2008) zu beschließen.**

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

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

#### **85. Änderung**

#### **Walle (Bayernstraße)**

**(Bearbeitungsstand: 18. September 2008)**

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Entwurf des Planes zur 85. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 (Bearbeitungsstand: 18. September 2008) und die entsprechende Begründung vor.

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

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 30. Oktober 2008 einen Plan-aufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist am 6. November 2008 öffentlich bekannt gemacht worden.

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

Zum Entwurf der 85. Flächennutzungsplanänderung ist am 3. November 2005 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 zur 85. Flächennutzungsplanänderung ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Dabei wurde der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 festgelegt. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht eingeflossen.

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

Die öffentliche Auslegung des Änderungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, einschließlich des Beirates Walle, nach § 4 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4 a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 30. Oktober 2008 beschlossen, dass der Entwurf der 85. Flächennutzungsplanänderung mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 19. November 2008 bis 19. Dezember 2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa öffentlich ausgelegt. 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 gleichzeitig durchgeführten Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung

- 5.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Stadtgemeinde Bremen

Aufgrund von Hinweisen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist die Begründung zur 85. Änderung des Flächennutzungsplanes redaktionell überarbeitet worden. Auf den Gliederungspunkt 6. dieses Berichtes wird verwiesen. Nach Klärung bestimmter Aspekte haben die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwendungen.

- 5.2 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

6. Überarbeitung der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Die Begründung zur 85. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen ist nach der öffentlichen Auslegung aufgrund von Hinweisen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange redaktionell überarbeitet worden. Die beigefügte Begründung enthält diese Überarbeitung (Bearbeitungsstand: 18. September 2008 – geänderte Fassung).

7. Zusammenfassende Erklärung

Diesem Bericht ist eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB beigefügt.

## **B) Stellungnahme des Beirates**

Der Änderungsplanentwurf ist mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden.

Der Stadtteilbeirat Walle hat die 85. Flächennutzungsplanänderung beraten und den Planungen zugestimmt.

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 Plan zur 85. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 – Walle (Bayernstraße) – (Bearbeitungsstand: 18. September 2008) zu beschließen.

Dr. Reinhard Loske  
(Vorsitzender)

Dieter Focke  
(Sprecher)

### **Begründung (geänderte Fassung) zum Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001**

#### **85. Änderung**

#### **Walle (Bayernstraße)**

#### **(Bearbeitungsstand: 18. September 2008)**

#### **A) Änderungsbereich**

Der Änderungsbereich liegt im Stadtteil Walle und hier im Ortsteil Hohweg.

#### **B) Ziel, Zwecke und Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung**

##### 1. Entwicklung und Zustand

Nachdem die frühere kleingärtnerische Nutzung aufgegeben wurde, liegt der Änderungsbereich weitgehend brach.

##### 2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für den Änderungsbereich Grünfläche (Dauerkleingärten) dar.

Für den Planbereich setzen die Bebauungspläne 1153 vom 2. Juni 1975 und 2114 vom 4. April 1997 Gewerbegebiet, öffentliche Grünanlage (Gewässer) und Straßenverkehrsflächen fest.

##### 3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung

Die nicht mehr benötigte Fläche für das Rückhaltebecken und die Flächen einer bereits zurückgebauten Zufahrtsrampe des früheren Kuhkampswegs zu einer Brücke über den Autobahnzubringer Überseestadt sollen im Zusammenhang mit den angrenzenden Grundstücken einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Als planungsrechtliche Grundlage dafür wird der Bebauungsplan 2331 aufgestellt. Die 85. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 ist erforderlich, weil der Bebauungsplan 2331 nicht aus den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann.

#### **C) Planinhalt**

Die nicht mehr beanspruchten Flächen werden als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

#### **D) Umweltbericht**

Für die Umweltverträglichkeitsprüfung wurden folgende Unterlagen herangezogen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich sind und die Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Umweltbereich nach § 2 a Baugesetzbuch (BauGB) darstellen:

Autobahnzubringer Überseestadt; Lufthygienische Untersuchung, Unterlage 11A (Bonk-Maire-Hoopmann GbR).

## 1. Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Zur Sammlung und Weiterleitung des im Gewerbegebiet „Bayernstraße“ anfallenden Niederschlagwassers in das Waller Fleet ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes 1153 innerhalb einer öffentlichen Grünanlage ein Regenrückhaltebecken geplant. Da das Rückhaltebecken in der vorgesehenen Größe nicht mehr erforderlich ist, soll die frei werdende Fläche als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt werden.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### a) Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Lärm

Der Änderungsbereich grenzt im Osten an den Autobahnzubringer Überseestadt (B 6). Mit dem kürzlich erfolgten dreispurigen Ausbau ist eine Erhöhung der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen verbunden. Im Rahmen des dafür durchgeführten Planfeststellungsverfahrens nach dem Bundesfernstraßengesetz ist u. a. eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden. Die Berechnungen haben ergeben, dass die ermittelten Beurteilungspegel die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts für Gewerbegebiete auch in Hinblick auf das Jahr 2015 nahezu im gesamten Planbereich unterschritten werden. Lediglich im unmittelbaren Nahbereich des Zubringers werden sie überschritten.

### b) Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für den dreispurigen Ausbau des Autobahnzubringers ist auch eine lufthygienische Untersuchung durchgeführt worden.

Die 22. BImSchV legt verbindliche Immissionsgrenzwerte für die Schadstoffe Schwefeldioxyd, Stickstoffdioxyd, Stickstoffoxyde, Schwebstaub und Partikel, Blei, Benzol sowie Kohlenmonoxyd fest. Weiterhin werden Schwellenwerte für Ozon benannt. In der Untersuchung werden hauptsächlich die verkehrsbedingten Schadstoffe Stickstoffdioxyd, Benzol und Partikel (PM10) betrachtet. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass sonstige Schadstoffe relevant sind.

Nach den Ergebnissen der durchgeführten Berechnungen für bestimmte Immissionsorte und Querschnitte kann im Änderungsbereich im Prognosezustand (2015) grundsätzlich von einer Einhaltung der anzuwendenden Immissionsgrenzwerte 22. BImSchV ausgegangen werden.

Eine Überschreitung der Grenzwerte ergab sich lediglich für den Prognosezustand unmittelbar am Straßenrand, die jedoch so geringfügig ist, dass ein Konflikt mit der angrenzend vorgesehenen gewerblichen Nutzung nicht zu erwarten ist.

### c) Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser

Im Änderungsbereich sind keine Grundwasserverunreinigungen bekannt. Auswirkungen durch Förderung verunreinigten Grundwassers sind nicht zu erwarten, da Grundwasserabsenkungen während der Bauphase nicht erforderlich sind (kein Kellergeschoss, Pfahlgründung). Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sind nicht zu erwarten.

### d) Auswirkungen auf das Schutzgut Natur und Landschaft

Mit den Zielen der Flächennutzungsplanänderung sind erhebliche und dauerhafte Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes (Ortsbildes) verbunden. Mit der Durchführung des Gewerbegebietes werden Flächen in Anspruch genommen, die als Grünfläche (Dauerkleingärten) dargestellt sind. Es werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Sie sind im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung nicht möglich und müssen

an anderer Stelle ersetzt werden. Die Flächen bzw. die Maßnahmen und deren Zuordnung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gesichert.

e) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

Die sonstigen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange sind von der Planung nicht betroffen.

f) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen unter Punkt a) bis d) hinaus nicht bekannt.

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands des Plangebiets bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet ist ein Teil des Gewerbegebietes „Bayernstraße“. Die nicht mehr benötigte Fläche des Rückhaltebeckens ist für eine gewerbliche Nutzung von der Bernauer Straße bereits erschlossen. Es besteht eine erhebliche Nachfrage nach Grundstücken für kleinere und mittelständische Betriebe in diesem Bereich. Die Fläche befindet sich außerhalb der bewohnten Gebiete. Für eine anderweitige Nutzung ist das Gebiet wenig geeignet. Eine Beeinträchtigung des jenseits der Kemptener Straße liegenden Kleingartengebietes durch das Gewerbegebiet ist nicht zu erwarten.

4. Monitoring

Es werden die generellen Maßnahmen zur Umweltüberwachung des Landes Bremen durchgeführt. Sollten im Rahmen dieser Überwachungsmaßnahmen nachteilige Umweltauswirkungen ermittelt werden, so werden diese gemeldet und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen.

5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Darstellung der nicht mehr benötigten Fläche des Rückhaltebeckens als gewerbliche Baufläche (G) wird das Flächenangebot im Gewerbegebiet „Bayernstraße“ erweitert.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Boden, Wasser, Luft, und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt werden berücksichtigt. Für die Eingriffe in den Naturhaushalt sind innerhalb des Kleingartengebietes „Waller Fleet“ Maßnahmen als Kompensation durchzuführen. Hierzu wird auf die Regelungen des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplans 2331 verwiesen. Weitere Umweltbelange sind von der Planung nicht betroffen. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen unter Punkt a) bis d) hinaus nicht bekannt.

## E) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Keine.

2. Genderprüfung

Die noch ungenutzten Flächen sollen im Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet „Bayernstraße“ als Angebotsplanung einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Die Darstellung gewerbliche Baufläche (G) hat keine unterschiedlichen Auswirkungen auf Männer und Frauen und bedient keine spezifische Nachfragegruppen (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Inwieweit Männer und Frauen beruflichen Zugang zu den im Gewerbegebiet zulässigen Betrieben haben, ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung.

Mit der Anbindung des Gewerbegebietes an den öffentlichen Personennahverkehr durch eine Buslinie bestehen für Männer und Frauen gleichermaßen die Voraussetzungen für ausreichende Mobilität.

## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB

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

#### 85. Änderung

#### Walle (Bayernstraße)

(Bearbeitungsstand: 18. September 2008)

##### a) Berücksichtigung der Umweltbelange

Der gesamte Änderungsbereich mit der Darstellung „Grünfläche (Dauerkleingärten)“ soll zukünftig gewerblich genutzt und als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt werden. Nachdem die frühere kleingärtnerische Nutzung aufgegeben wurde, liegt der Änderungsbereich weitgehend brach.

Zur Ermittlung der Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt wurde die folgende Unterlage herangezogen:

- Autobahnzubringer Überseestadt; Lufthygienische Untersuchung, Unterlage 11A (Bonk-Maire-Hoopmann GbR 2005).

Im Rahmen des Änderungsplanverfahrens wurden die Umweltbereiche mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet.

Die Gesamtbetrachtung der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbereiche führt zu dem Ergebnis, dass durch die vorgesehene gewerbliche Nutzung brachliegender Flächen im Planbereich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Für die Eingriffe in den Naturhaushalt sind innerhalb des Kleingartengebietes „Waller Fleet“ Maßnahmen als Kompensation durchzuführen. Hierzu wird auf die Regelungen des im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplans 2331 verwiesen.

##### b) Alternativenprüfung

Das Plangebiet ist ein Teil des Gewerbegebietes „Bayernstraße“. Die nicht mehr benötigte Fläche des Rückhaltebeckens ist für eine gewerbliche Nutzung von der Bernauer Straße bereits erschlossen. Es besteht eine erhebliche Nachfrage nach Grundstücken für kleinere und mittelständische Betriebe in diesem Bereich. Die Fläche befindet sich außerhalb der bewohnten Gebiete. Für eine anderweitige Nutzung ist das Gebiet wenig geeignet.

##### c) Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB ist aufgrund von Hinweisen von Trägern öffentlicher Belange die Begründung redaktionell überarbeitet worden. Der Stadtteilbeirat Walle hat den Planungen zugestimmt.

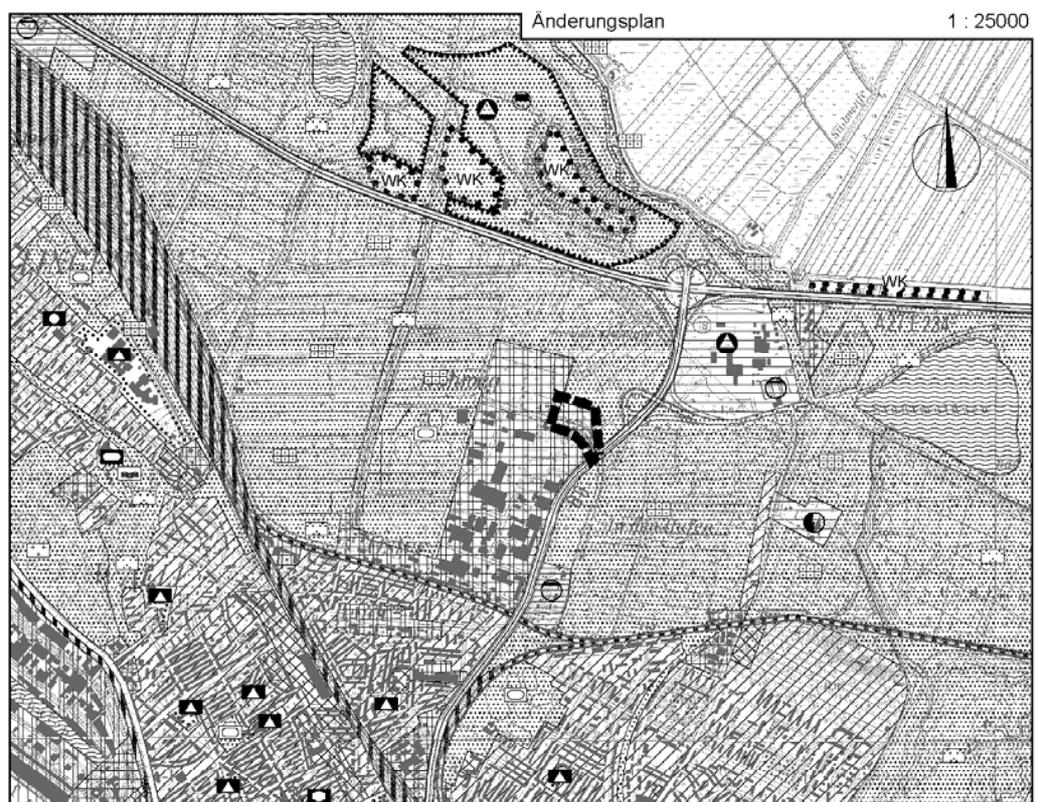
Anlässlich der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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

Walle

(Bayernstraße)

(Bearbeitungsstand: 18.09.2008)



## Zeichenerklärung



Grenze des Änderungsbereiches

Gewerbliche Bauflächen

