

Mitteilung des Senats vom 24. Februar 2009

Bebauungsplan 2331 für ein Gebiet in Bremen-Walle zwischen Kemptener Straße, Autobahnzubringer Überseestadt, Grundstück Bernauer Straße 5, Bernauer Straße, ehemaligem Kuhkampsweg und Rosenheimer Straße (südöstlich Flurstück VR 12, 55/6)

(Bearbeitungsstand: 5. Januar 2009)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2331 (Bearbeitungsstand: 5. Januar 2009) 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 **bitet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2331 (Bearbeitungsstand: 5. Januar 2009) zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Bebauungsplan 2331 für ein Gebiet in Bremen-Walle zwischen Kemptener Straße, Autobahnzubringer Überseestadt, Grundstück Bernauer Straße 5, Bernauer Straße, ehemaligem Kuhkampsweg und Rosenheimer Straße (südöstlich Flurstück VR 12, 55/6)

(Bearbeitungsstand: 5. Januar 2009)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 2331 (Bearbeitungsstand: 5. Januar 2009) und die Begründung zum Bebauungsplan 2331 vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

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

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

Zum Bebauungsplanentwurf 2331 ist am 3. November 2005 vom Ortsamt Walle 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

Der Bebauungsplanentwurf ist im Zuge der vorgezogenen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt 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. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4 a Abs. 2 BauGB).

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

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 30. Oktober 2008 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2331 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
 - 5.1.1 Der Gesamtverband Natur- und Umweltschutz Unterweser e. V., Am Dobben 44, 28203 Bremen, hat mit Schreiben vom 19. Dezember 2008 Folgendes mitgeteilt:

„Sehr geehrte Damen und Herren!

In der vorliegenden Form lehnt der GNUU die genannten Bebauungspläne ab. Sie berücksichtigen keine energetischen Aspekte und sehen keine diesbezüglichen Vorgaben und Rahmensetzungen vor, obwohl ein vorsorgender Klimaschutz dies dringend erfordert.

Der GNUU bemängelt, dass in den textlichen Festsetzungen keinerlei Vorgaben zum Gebrauch regenerativer Energie, zur Baukörperorientierung mit Dachneigung nach Süden, zur obligatorischen Nutzung von Solarenergie, zur Nutzung von Fernwärme, zum Aufbau von Nahwärmenetzen, zum Einsatz von BHKW und zu Baustandards, die über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinausgehen, getroffen werden.

Der vorhabenbezogene B-Plan 70 für ein Medizinzentrum betrifft ein Bauobjekt, in dem hoher Strom und Wärmebedarf zu erwarten ist. Hier macht es Sinn, ein Blockheizkraftwerk vorzusehen.

Der B-Plan 2395 ermöglicht den Bau von Gebäuden in der Nähe der Universität in sehr geringer Entfernung zu einer bestehenden Fernwärmeleitung. Hier muss ein Anschlusszwang vorgesehen werden.

Der B-Plan 2331 befindet sich nahe an der MVA. Hier ist eine Fernwärmeversorgung vorzusehen, alternativ sollte eine Nahwärmeversorgung über ein Blockheizkraftwerk aufgebaut werden. Weiterhin sind keine Vorgaben zur räumlichen Orientierung der Baukörper und Dachneigungen vorgenommen. Da es sich um ein Gewerbegebiet handelt, in dem vorwiegend Flachdächer errichtet werden dürften, ist die Nutzung von Solarenergie sinnvoll und sollte vorgesehen werden. Dies gilt auch für den B-Plan 2389, bei dem sich die Baukörper in günstiger Ost-West-Achse befinden, dennoch aber keine Vorgabe zur Dachneigung nach Süden und natürlich auch nicht zur Nutzung von Solarenergie vorgesehen ist. Beides muss nachgeholt werden.

Bremen hat erheblichen Nachholbedarf in zukunftsorientierter vorsorgender Bauplanung. Es besteht erneut die Gefahr, dass hier Chancen vertan werden.“

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

Der Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 1 BauGB ist abschließend und enthält weder energiepolitische Standards noch Modalitäten der Energieerzeugung oder einen Anschlusszwang. Nur § 9 Abs. Nr. 23 b BauGB ermöglicht die Festsetzung von „Gebieten, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie getroffen werden müssen“. Gegenstand der Regelung sind dabei aber nicht der eigentliche Einsatz erneuerbarer Energien, sondern lediglich die baulichen Voraussetzungen, z. B. in Form der Gebäudestellung, Dachform und statische Voraussetzungen für die Montage von Solarpaneelen.

Im Plangebiet wird ausschließlich Gewerbegebiet ausgewiesen. In Gewerbegebieten werden vorwiegend Gebäude mit Flachdächern errichtet, die sich grundsätzlich für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie eignen. Voraussetzung ist allerdings, dass die tragenden Bauteile so ausgelegt werden, dass sie die zusätzlichen Dachlasten aufnehmen können. Dies ist mit einem gewissen Mehraufwand verbunden.

Im Planbereich ist ein wesentlicher Teil der Baugrundstücke im Privateigentum und bereits bebaut. Hier ginge eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB ins Leere, da eine Umsetzung nur im Rahmen von Neubaumaßnahmen möglich ist.

Lediglich ein Teil des Plangebietes in einer Größenordnung von ca. 1 ha befindet sich im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen und ist noch unbebaut. Es handelt sich um ehemalige Kleingartenflächen, die zum Zwecke der gewerblichen Nutzung veräußert werden sollen. Außerhalb des Plangebietes verfügt die Stadtgemeinde über weitere Gewerbegrundstücke, die ebenfalls privatisiert und einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen. Die Zielsetzung, die Nutzung der Solarenergie zu fördern, stellt keine Besonderheit des Plangebietes dar; sie gilt in gleicher Weise auch für andere Teile des Gewerbegebietes Bayernstraße, die von dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erfasst werden, ebenso wie für weitere Gewerbegebiete in der gesamten Stadtgemeinde Bremen. Eine rechtliche Grundlage für die Durchsetzung baulicher Voraussetzungen für die Nutzung der Solarenergie soll daher nicht im Rahmen des vorliegenden Verfahrens geschaffen werden, sondern für alle hierfür geeigneten Gewerbegebiete in Bremen im Rahmen eines einheitlichen Verfahrens, wie z. B. einer Satzung oder eines „einfachen“ Bebauungsplans im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB, der ausschließlich Regelungen zu dieser Materie enthält.

Das Gewerbegebiet Bayernstraße ist überwiegend bereits bebaut und nicht an das Fernwärmenetz angeschlossen. Der vorliegende Bebauungsplan hat eine vergleichsweise geringe Erweiterung des Gewerbegebiets zum Inhalt. Trotz der Nähe zur Müllverbrennungsanlage ist ein Fernwärmeanschluss nicht wirtschaftlich herzustellen, zumal die Zuleitung den Autobahnzubringer Überseestadt kreuzen müsste und der Wärmebedarf der zukünftig anzusiedelnden Gewerbebetriebe nicht bekannt und kaum kalkulierbar ist.

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

- 5.1.2 Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu einer Ergänzung und Änderung des Planentwurfes und Überarbeitung der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichtes wird verwiesen. Nach Erläuterung bestimmter Aspekte haben die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwendungen.

6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

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

7. Ergänzungen/Änderungen des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

7.1 Planergänzung/-änderung

Nach der öffentlichen Auslegung ist der Planentwurf aufgrund der vorgeannten Hinweise wie folgt geändert und ergänzt worden:

Die luftverkehrsrechtlichen Belange wurden in den Planentwurf nachrichtlich übernommen.

Der Hinweis, dass im Plangebiet mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfunde zu rechnen und bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, eine Beteiligung des Landesarchäologen erforderlich sei, ist aus dem Planentwurf herausgenommen worden.

Die vorgeannten Planergänzungen bzw. -änderungen sind im Entwurf des Bebauungsplanes 2331 (Bearbeitungsstand: 5. Januar 2009) ausgewiesen.

7.2 Überarbeitung und Ergänzung der Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf 2331 ist aufgrund von Hinweisen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach der öffentlichen Auslegung redaktionell um Angaben zum öffentlichen Personennahverkehr ergänzt und geringfügig redaktionell überarbeitet worden. Die beigelegte Begründung enthält diese Ergänzung und Überarbeitung (Bearbeitungsstand: 5. Januar 2009).

8. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2331 erfolgten Planergänzungen/-änderungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden. Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen werden.

Die Planergänzungen/-änderungen erfolgten in Abstimmung mit den davon berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

9. Zusammenfassende Erklärung

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

B) Stellungnahme des Beirates

Der Stadtteilbeirat Walle hat den Bebauungsplanentwurf 2331 beraten und den Planungen zugestimmt.

Dem Ortsamt West wurde die Deputationsvorlage gemäß 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 2331 für ein Gebiet in Bremen-Walle zwischen Kemptener Straße, Autobahnzubringer Überseestadt, Grundstück Bernauer Straße 5, Bernauer Straße, ehemaligem Kuhkampsweg und Rosenheimer Straße (südöstlich Flurstück VR 12, 55/6) (Bearbeitungsstand: 5. Januar 2009) zu beschließen.

Dr. Reinhard Loske
(Vorsitzender)

Dieter Focke
(Sprecher)

Begründung zum Bebauungsplan 2331 für ein Gebiet in Bremen-Walle zwischen Kemptener Straße, Autobahnzubringer Überseestadt, Grundstück Bernauer Straße 5, Bernauer Straße, ehemaligem Kuhkampsweg und Rosenheimer Straße (südöstlich Flurstück VR 12, 55/6)

(Bearbeitungsstand: 5. Januar 2009)

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Walle und hier im Ortsteil Hohweg.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet ist ein Teil des Gewerbegebietes „Bayernstraße“. Soweit es nicht bereits gewerblich genutzt wird, handelt es sich um brachliegende Flächen einer bereits zurückgebauten Zufahrtsrampe des früheren Kuhkampswegs zu einer Brücke über den Autobahnzubringer Überseestadt und eines früher geplanten Niederschlagswasserrückhaltebeckens.

Das Plangebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestellen „Bernauer Straße“ und „Straubinger Straße“, die von der BSAG-Linie 28 bedient werden.

2. Geltendes Planungsrecht

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

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für den Planbereich „Grünfläche“ dar. Die 85. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren durchgeführt wird, sieht für den gesamten Planbereich die Darstellung von gewerblicher Baufläche vor.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Der gesamte Planbereich, einschließlich der bislang brachliegenden Flächen, soll zukünftig gewerblich genutzt werden.

Zur Sammlung und Weiterleitung des im Gewerbegebiet „Bayernstraße“ anfallenden Niederschlagswassers in das Waller Fleet ist außerhalb des Planbereichs ein Rückhaltebecken in ausreichender Größe gebaut worden. Die ursprünglich innerhalb des Plangebietes für den Bau eines größeren Rückhaltebeckens vorgesehene Fläche wird für diesen Zweck nicht mehr benötigt.

Die bereits zurückgebaute Zufahrtsrampe zu der Brücke über den Autobahnzubringer Überseestadt ist durch eine neue Rampe im Zuge der Kemptener Straße ersetzt worden, die jetzt den Verkehr aufnimmt.

Durch den Bau einer ursprünglich nicht vorgesehenen Stichstraße soll der Planbereich für Gewerbebetriebe kleinerer und mittlerer Größe besser erschlossen werden.

Für die bauliche Nutzung der bisherigen Brachflächen und für den Bau der Stichstraße gibt es bisher keine planungsrechtliche Grundlage. Hierfür ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ausschließlich Gewerbegebiet festgesetzt. Dadurch wird das Gewerbegebiet Bayernstraße arrondiert.

2. Maß der baulichen Nutzung

Wie für die übrigen Teile des Gewerbegebietes Bayernstraße wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 festgesetzt. Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht vorgesehen.

3. Baugrenzen, Bauweise

Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird der Abstand der Gebäude zu den öffentlichen Verkehrsflächen gesichert. Auch der nach dem Bundesfernstraßengesetz vorgeschriebene Abstand von 20 m zwischen Gebäuden und dem Fahrbahnrand des Autobahnzubringers ist berücksichtigt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, soweit sie Gebäude im Sinne der Bremischen Landesbauordnung (Brem LBO) sind, sowie Garagen und Stellplätze nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 2). Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen einer angemessenen Begrünung der Grundstücke dienen.

Eine bestimmte Bauweise wird nicht festgesetzt. Für die gewerblichen Bauvorhaben bleibt so größtmögliche Gestaltungsfreiheit erhalten.

4. Verkehrsflächen

Der Planbereich ist durch die Bernauer Straße erschlossen. Durch eine zusätzliche Stichstraße wird der Planbereich für Gewerbebetriebe kleiner und mittlerer Größe besser erschlossen.

5. Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Zwischen dem Kuhkampsweg und dem nördlich des Geltungsbereiches gelegenen Rückhaltebecken ist eine Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung festgesetzt. Innerhalb dieser Trasse verläuft ein unterirdischer, für die Niederschlagsentwässerung des Gewerbegebietes erforderlicher Zulauf zum Rückhaltebecken mit vorgelagertem Klärbecken. Außerdem verläuft dort eine überörtliche Mittelspannungsleitung. Die Fläche dient auch der Zugänglichkeit, Wartung und Unterhaltung der Leitungen durch die Bedarfsträger.

6. Flächen für die Wasserwirtschaft

Parallel zum Autobahnzubringer Überseestadt verläuft das Hufenfleet. Es dient als Hauptvorfluter zur Aufnahme und Weiterleitung des aus dem angrenzenden Gewerbegebiet anfallenden Niederschlagswassers in Richtung Waller Fleet. Der Vorfluter ist mit seinen Böschungen, einschließlich des Unterhaltungsweges, als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt.

Parallel zum Böschungsfuß der Kemptener Straße verläuft ein Weg zum außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Rückhaltebecken. Diese Verbindung mit dem Hufenfleet gewährleistet auf kürzestem Weg die wasserwirtschaftliche Unterhaltung und Wartung beider Bereiche. Diese Fläche wird ebenfalls als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt.

7. Hinweise

Es wird auf Kampfmittel und die Möglichkeit archäologischer Bodenfunde hingewiesen.

D) Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Umweltbereiche mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 2331 berührt sind.

Für die Umweltprüfung wurden folgende Unterlagen herangezogen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich sind und gemeinsam mit der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen den Umweltbericht nach § 2 a BauGB darstellen:

- Autobahnzubringer Überseestadt; Lufthygienische Untersuchung, Unterlage 11A (Bonk-Maire-Hoopmann GbR 2005),
- Bundesstraße B 6, Schalltechnische Untersuchung (Bonk-Maire-Hoopmann GbR 2007).

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

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)

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. Die Beurteilung des Eingriffs und der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach der Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Mit der Durchführung des Gewerbegebietes werden in einem Teilbereich des geplanten Rückhaltebeckens Flächen in Anspruch genommen, die als öffentliche Grünanlage festgesetzt sind.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 2331 sind zwei rechtsgültige Bebauungspläne (B-Plan 1153 vom 20. Juni 1975 und B-Plan 2114 vom 17. März 1997) als Beurteilungsgrundlage für die Eingriffsregelung mit folgenden Festsetzungen zu berücksichtigen:

Biotop-/Ökotopfunktion

Biototyp	Flächengröße in m ²	Wertstufe
F1 (Bpl 1153) 120 m x 90 m = 10 800 m ² Neue Parkanlage/Parkwald (PAN/PAW)	ca. 10 800	2
F2 (Bpl 2114) 60 m x 40 m = 2400 m ² Neue Parkanlage (PAN)	ca. 2400	2
	ca. 13 200	

Es lassen sich folgende Beeinträchtigungen durch das geplante Gewerbegebiet prognostizieren:

Beeinträchtigte Funktionen Größe und Bewertung der betroffenen Bereiche			Voraussichtlicher Bedeutungsverlust durch	erheblich/nachhaltig	Flächenäquivalent
Funktion	Fläche in m ²	Wertstufe besonderer Bedeutung	Wertstufenverlust von > auf	Wertstufenverlust	Wert x Fläche
Biotop-/Ökotopfunktion					
Neue Parkanlage/Parkwald (PAN/PAW) durch Gewerbebebauung	10 800	2	2 >V ¹⁾	2	21 600
Neue Parkanlage (PAN) durch Gewerbebebauung	2 400	2	2 >V	2	4 800
Summe					26 400

Kompensationsmaßnahmen für das Gewerbegebiet sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2331 aufgrund der planerischen Konzeption nicht möglich. Die genannten Beeinträchtigungen sind bei einer Vorrangigkeit des Vorhabens gegenüber den Naturschutzbelangen nicht ausgleichbar und müssen daher an anderer Stelle ersetzt werden. Hierfür sind Maßnahmen unter Berücksichtigung der Vorwertigkeit auf einer Fläche vorzusehen, die dem Flächenäquivalent von 26 400 Wertpunkten (bei m²-Berechnung) entsprechen.

Außerhalb des Plangebiets sollen als Ersatzmaßnahmen im Kleingartengebiet „Waller Fleet“ zwischen Wiesenweg, Fleetstraße, Hagenweg

¹⁾ V: Versiegelte Fläche.

und Waller Straße auf Flächen von mindestens 2112 m² Gehölze des Biotoptyps „mesophiler Eichen- und Hainbuchen-Mischwald“ angepflanzt und zu einem naturnahen Wald entwickelt werden, 7260 m² Obstwiesen angelegt und dauerhaft bewirtschaftet, 3828 m² Ruderalflächen entwickelt und dann der Eigenentwicklung überlassen werden.

Die Maßnahmen werden aus Mitteln der Stadtgemeinde bestritten und wurden bereits bewilligt.

Zur Kompensation der verbleibenden erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der allgemeinen Funktionen sollen die folgenden Maßnahmen durchgeführt werden:

Maßnahmen	Voraussichtlicher Bedeutungsgewinn durch		Benötigte Flächengröße in m ²	Flächenäquivalent
	Wertstufe von > auf	Wertstufensteigerung		
Maßnahmen innerhalb des Plangebietes				
Dort sind aufgrund der planerischen Vorgaben keine Maßnahmen möglich				
Summe				00000
Maßnahmen außerhalb des Plangebietes				
Entwicklung zu einer Parkanlage (PAN) durch Aufgabe von ø 90 m ² versiegelter Flächen in 33 Kleingärten	V > 2	2	2970	5940
Entwicklung eines Parkwaldes (PAW) durch Aufgabe von ø 310 m ² kleingärtnerisch genutzter Fläche (PKR) in 33 Kleingärten	2 > 4	2	10 230	20 460
Summe				26 400

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt.

Vermeidungsmaßnahmen

Während der Bauphase finden zum Schutz der außerhalb des Geltungsbereichs an der Bernauer Straße stehenden Straßenbäume die Richtlinien für den Baumschutz auf Baustellen gemäß RAS-LP 4 und DIN 18920 Aufgrabungsarbeiten im Bereich von Bäumen Anwendung.

b) Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme

Gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB wird mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen. Durch die Nutzbarmachung der brachliegenden, erschlossenen Flächen als Gewerbegebiet wird die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich verringert. Natur und Landschaft werden geschont. Verkehre werden reduziert. Im Gewerbegebiet (GE) gelten für die Grundflächenzahl die Obergrenzen der BauNVO. Das Orts- und Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt.

c) Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm und Erschütterungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2331 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 im Hinblick auf das Jahr 2015 nahezu im gesamten Planbereich unterschritten werden. Lediglich im unmittelbaren Nahbereich des Zubringers werden sie überschritten.

d) Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für 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.

e) Auswirkungen durch Altlasten

Konkrete Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Altlasten und/oder schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor, sodass ein Nutzungskonflikt nicht zu erkennen ist.

f) Auswirkungen auf Boden und Grundwasser

Aus dem Archiv des Geologischen Dienstes für Bremen (GDfB) wurden von der Niedersächsischem Landesamt für Bodenforschung vier Bohrungen ausgewertet, von denen drei im Bereich des Bebauungsplanes 2231 liegen; eine weitere Bohrung liegt etwa 50 m westlich außerhalb des Geländes.

Die natürliche Geländehöhe des Planungsgebietes lag bei etwa 1,0 m NN. Nach der landwirtschaftlichen Nutzung des Geländes als Grünland wurden die Flächen zunächst als Kleingärten mit den üblichen Nutzungsformen entwickelt. Im weiteren Verlauf sind auf die Flächen sandige Auffüllungen in Mächtigkeiten von 0,3 m bis 1,0 m aufgebracht worden, sodass die heutige Geländehöhe bei etwa 2,0 m NN liegt.

Als jüngste geologische Schichten stehen zunächst flächig Schluffe, Tone und Torfe in Wechsellagerungen an, die zwischen etwa 3,5 m und 4,5 m mächtig sind (maximal können diese Weichschichten bis etwa - 2,5 m NN herunterreichen). Aufgrund dieser relativ großen Mächtigkeiten der Weichschichten muss der Baugrund im gesamten Planungsgebiet als stark frost- und setzungsempfindlich eingestuft werden. Bei größeren Lasten empfehlen sich Pfahlgründungen bzw. Bodenaustausch.

Unter diesen holozänen Weichschichten folgen die Mittel- und Grobsande der Weichsel- und Saale-Kaltzeit. Diese Wesersande bilden den oberen Grundwasserleiter. Ihre Basis wird in Tiefen ab - 11 m NN (13 m unter Geländeoberfläche) durch die sandigen Lauenburger Schichten gebildet.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (7. April 1976) ergaben Grundwasserstände um 0,5 m NN (1,5 m unter Geländeoberfläche); Höchststände sind bei 1,0 m NN (1,0 m unter Geländeoberfläche) zu erwarten. Somit können die Höchststände in das Gründungsniveau hinein reichen. Das Grundwasser fließt nach Nordosten.

Aufgrund der hydrogeologischen Situation ist eine Versickerung von Niederschlagswasser aus Oberflächen- und Dachentwässerungen nur eingeschränkt möglich.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 6,0 - 6,5; Gesamteisen: 30 - 50 mg/l; Chloride: 50 - 150 mg/l; Sulfate: 40 - 80 mg/l; Magnesium: 5 - 20 mg/l; Calcium: 50 - 100 mg/l).

Im Plangebiet ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Ein Teil der Flächen ist bereits gewerblich genutzt und versiegelt. Die zusätzlich gewerblich zu nutzenden Flächen werden überbaut und durch Pflasterung weitgehend versiegelt. Auswirkungen durch die im Bebauungsplan zulässige gewerbliche Nutzung auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Oberflächengewässer

Im Verlauf des ehemaligen Kuhkampsweges waren zwei Gräben betroffen, die im Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung der angrenzenden Grundstücke verfüllt worden sind. Mit der Beseitigung waren Eingriffe in den Naturhaushalt verbunden. Die Auswirkungen sind im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens für die Erweiterung des Gewerbegebietes „Bayernstraße“ ermittelt worden. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind auf stadteigenen Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches östlich der Kemptener Straße und südlich des Erbsenweges durchgeführt worden.

Auswirkungen durch anfallendes Abwasser

Im Gewerbegebiet wird das anfallende Abwasser nach dem Trennsystem abgeführt. Das Niederschlagswasser wird in dem außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Rückhaltebecken gesammelt und gelangt über ein Vorflutersystem in das Waller Fleet.

Auswirkungen auf die Umweltbelange durch anfallendes Abwasser sind nicht zu erwarten.

g) Auswirkungen auf das Klima

Mit der Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes um ca. 1,3 ha sind nur geringfügige Auswirkungen auf die stadtklimatischen Bedingungen zu erwarten. Die Auswirkungen der künftigen Gebäudenutzung werden durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) geregelt.

h) Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Belange der archäologischen Bodendenkmalpflege sind von der Planung nicht betroffen.

i) Auswirkungen und sonstige Umweltbelange

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

j) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltschutzbelangen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltschutzbelangen sind über die Darstellungen unter Punkt a) bis h) 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 bewohn-

ten 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. Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung

Besondere methodische Schwierigkeiten traten nicht auf. Grundlage der Umweltprüfung ist die „Arbeitshilfe Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Freien Hansestadt Bremen nach dem BauGB 2004“ und das Protokoll der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 9. November 2005 (Scoping).

5. Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4 c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Spezielle Maßnahmen zur Überwachung sind nicht vorgesehen. Durch generelle Maßnahmen des Landes und der Stadtgemeinde zur Umweltüberwachung ist gewährleistet, dass unvorhergesehene Umweltauswirkungen bekannt werden.

Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden (z. B. Gewässergütemessung) erhebliche, nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen den Fachbehörden zur Kenntnis gelangen.

6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Gewerbegebiet „Bayernstraße“ besteht weiterhin die Nachfrage nach gewerblich zu nutzenden Grundstücken. Durch die Festsetzung der nicht mehr benötigten Fläche des Rückhaltebeckens als Gewerbegebiet wird das Flächenangebot erweitert. Über die geplante Stichstraße östlich der Bernauer Straße können entsprechend der Nachfrage kleinere und mittelgroße Grundstücke erschlossen werden.

Die Begrenzung des Gewerbegebietes und die überbaubaren Flächen werden der Fleetverlegung angepasst. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt werden berücksichtigt. Außerhalb des Geltungsbereiches im Bereich des Kleingartengebietes „Waller Fleet“ sind Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt vorgesehen. Weitere Umweltbelange sind von der Planung nicht betroffen. Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen unter Punkt a) bis h) hinaus nicht bekannt.

E) **Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung**

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen folgende überschlägig ermittelte Kosten (netto):

Straßenbau:	145 000 €,
Ausgleichsmaßnahmen:	148 000 €.

Die Umsetzung der Planung erfolgt durch die Stadtgemeinde sowie durch die von ihr Beauftragten. Der Straßenbau ist bereits erfolgt.

Die für die Ausgleichsmaßnahmen erforderlichen Mittel werden entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen.

Im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplans ist der Verkauf von bisher im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen befindlichen Flächen zum Zwecke der Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Gewerbegebiet (GE) möglich. Hierdurch ist mit Einnahmen in Höhe von 456 000 € zu rechnen.

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

Die erforderlichen Mittel werden entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über welche die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

2. Genderprüfung

Die noch ungenutzten Flächen sollen im Zusammenhang mit dem vorhandenen Gewerbegebiet „Bayernstraße“ als Angebotsplanung einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Der Bebauungsplan 2331 hat mit seiner Festsetzung Gewerbegebiet (GE) 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 § 10 Abs. 4 BauGB

Bebauungsplan 2331 für ein Gebiet in Bremen-Walle zwischen Kemptener Straße, Autobahnzubringer Überseestadt, Grundstück Bernauer Straße 5, Bernauer Straße, ehemaligem Kuhkampsweg und Rosenheimer Straße (südöstlich Flurstück VR 12, 55/6)

(Bearbeitungsstand: 5. Januar 2009)

a) Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet ist ein Teil des Gewerbegebietes „Bayernstraße“. Der gesamte Planbereich, einschließlich der bislang brachliegenden Flächen einer bereits zurückgebauten Zufahrtsrampe des früheren Kuhkampswegs zu einer Brücke über den Autobahnzubringer Überseestadt sowie eines früher geplanten Niederschlagswasserrückhaltebeckens, soll zukünftig gewerblich genutzt werden.

Zur Ermittlung der Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt wurden die folgenden Unterlagen herangezogen:

- Autobahnzubringer Überseestadt; Lufthygienische Untersuchung, Unterlage 11A (Bonk-Maire-Hoopmann GbR 2005),
- Bundesstraße B 6, Schalltechnische Untersuchung (Bonk-Maire-Hoopmann GbR 2007).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Umweltbereiche mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes berührt sind.

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. Außerhalb des Geltungsbereiches im Bereich des Kleingartengebietes „Waller Fleet“ sind Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt vorgesehen.

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 sind insbesondere Stellungnahmen zum öffentlichen Personennahverkehr, zum Luftverkehrsrecht, zur archäologischen Bodendenkmalpflege sowie zum Einsatz erneuerbarer Energien eingegangen.

Aus diesem Grund ist der Planentwurf um luftverkehrsrechtliche Belange und Belange der archäologischen Bodendenkmalpflege ergänzt bzw. geändert sowie die Begründung u. a. hinsichtlich der Angaben zum öffentlichen Personennahverkehr ergänzt worden. Dem Wunsch, energetische Aspekte textlich festzusetzen, konnte nicht gefolgt werden. Der Stadtteilbeirat Walle hat den Planungen zugestimmt.

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

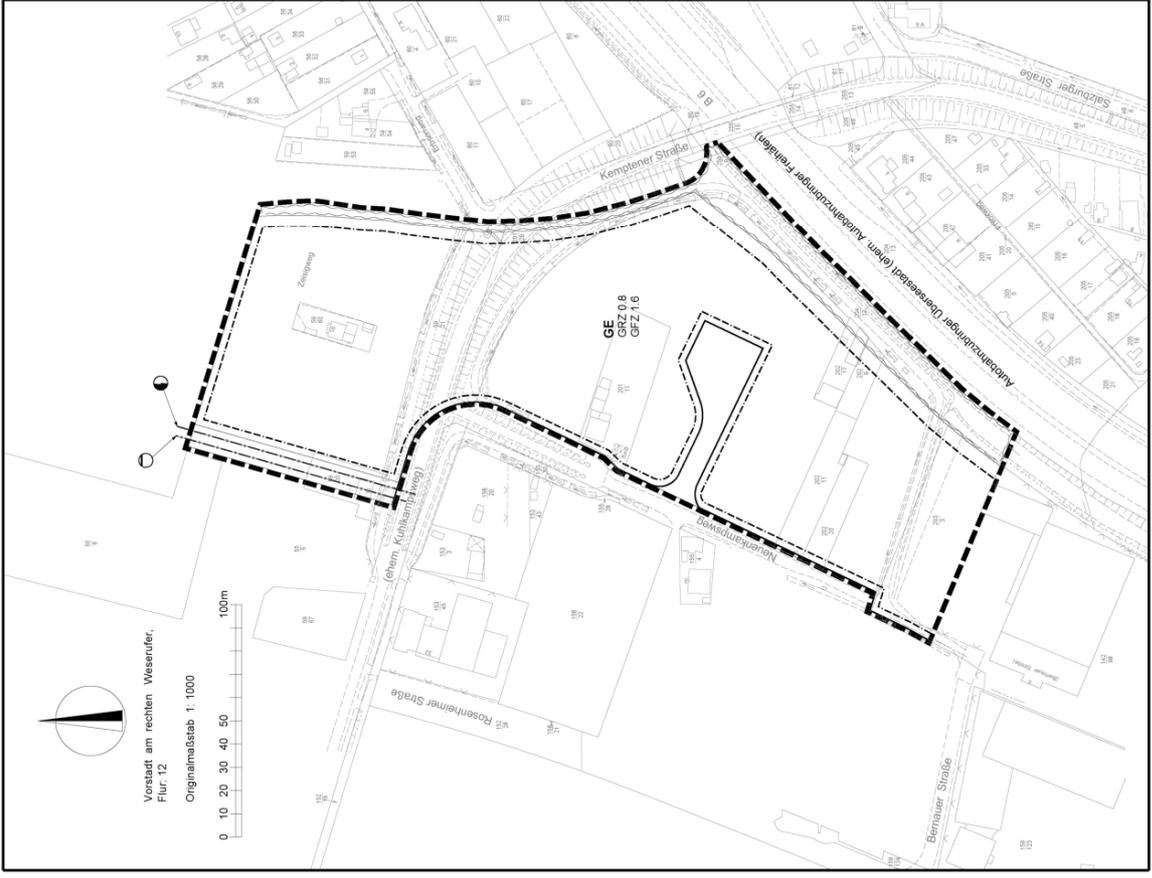
FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

BEBAUUNGSPLAN 2331

(Entwurf)

für ein Gebiet in Bremen - Walle zwischen
Kemptener Straße, Autobahnzubringer Übersesestadt,
Grundstück Bernauer Straße 5, Bernauer Straße,
ehemaligem Kulkampsweg und Rosenheimer Straße
(südöstlich Flurstück VR 12, 55/6).

(Bearbeitungsstand: 05.01.2009)



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Gewerbegebiet

Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

Baugrenze

VERKEHRSFÄCHEN

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserentsorgung

Leitung, unterirdisch

Elektrozitrat

Abwasser

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