BREMISCHE BÜRGERSCHAFT **Drucksache 17 / 693 S**
Stadtbürgerschaft 08. 02. 11
17. Wahlperiode

Mitteilung des Senats vom 8. Februar 2011

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

— Burglesum (Heidbergbad)

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Plan zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 20. Januar 2011 den beigefügten Bericht erstattet.

Dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren empfohlene Behandlung aufgeführt werden.*)

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 26. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 in Kenntnis der eingegangenen Anregungen zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

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

— Burglesum (Heidbergbad)

Bearbeitungsstand: 20. Dezember 2010

1. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 5. März 2009 einen Planaufstellungsbeschluss für das Gebiet gefasst. Dieser wurde am 19. März 2009 ortsüblich bekannt gemacht.

1.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde am 9. Juni 2009 in einer öffentlichen Einwohnerversammlung des Ortsamtes Burglesum über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

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

1.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB bei der Aufstellung des Planes beteiligt.

1.3.1 Ergebnis der Behördenbeteiligung

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben überwiegend schriftlich oder telefonisch mitgeteilt, dass sie mit den künftigen Darstellungen der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes übereinstimmen, oder sie haben durch Fristablauf zu erkennen gegeben, dass die von ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die Änderung nicht berührt werden.

Einwände gegen die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes sind vom Wasserverband für das Lesumer Heuland vorgebracht worden. Die Bebauung des Ihlebachtals als natürliches Überschwemmungsgebiet und Aufnahmefläche der Regenwasserkanalisation sei aus heutiger Sicht unverantwortlich. Es wird auf die zunehmende Verstärkung der Niederschläge durch den Klimawandel hingewiesen. Es sei wichtig, nach der intensiven Bebauung der letzten 50 Jahre innerhalb des Einzugsgebietes der Ihle die letzten Rückhalteräume der Zukunft zu sichern. Es wird auf § 77 des Wassergesetzes verwiesen. Im Einzelnen wird die Fertigstellung des Hochwasserschutzplanes für Bremen-Nord gefordert, da erforderliche Messungen an etlichen Stellen erst noch vorgenommen werden müssten. Das angenommene HQ 100 (Hochwasserereignis, dass statistisch alle 100 Jahre auftreten könnte) sei überholt. Im Zuge der Daseinsvorsorge sei das Gelände des ehemaligen Heidbergbades als letzter Rückhalteraum der Ihle zu erhalten, um es gemäß den zu erwartenden höheren Anforderungen mit überschaubaren Mitteln entsprechend ausbauen zu können. Als Alternative gäbe es nur ein unterirdisches Bauwerk.

Die Deputation für Bau und Verkehr nimmt dazu wie folgt Stellung:

Zur Abschätzung der zur Regenrückhaltung notwendig werdenden Flächen infolge einer Entwicklung von Wohnflächen im Bereich des ehemaligen Heidbergbades wurde ein hydraulisches Gutachten in Auftrag gegeben. Auf dieser Grundlage und bereits vorgelegenen Berechnungen der Wasserwirtschaft (SUBVE, Referat 32) zu den Überschwemmungsgebieten der Geestbäche in Bremen-Nord als Grundlage für den Hochwasserschutzplan Bremen-Nord wurde der Bebauungsplan 1271 parallel zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Im Bebauungsplan 1271 wurden die Flächen für die Renaturierung der Ihle mit den zugehörigen Uferbereichen festgelegt. Diese durchlaufen die geplante Siedlung und dienen als Multifunktionsfläche auch der Regenrückhaltung der Regenwässer des Wohngebietes. Die Darstellung der Wohnbaufläche in der 26. FNP-Änderung und die damit verbundene Entwicklung von Flächen für den Wohnungsneubau sind daher vertretbar.

Die Ihle ist ein Geestbach mit einem relativ kleinen Einzugsgebiet von rd. 7 150 km^2. Überschwemmungsgebiete wurden in der Vergangenheit an der Ihle nicht festgesetzt. Auch künftig ist keine Festsetzung von Überschwemmungsgebieten an der Ihle geplant. Gleichwohl ist es natürlich wichtig zu erkennen, wo Schwachpunkte im Gewässerbett sind und an welchen Stellen und in welchem Ausmaß die Ihle nach einem außergewöhnlichen Starkregenereignis über die Ufer tritt. Die wesentliche Umgestaltung der Ihle und seiner Ufer regelt aber weder der Flächennutzungsplan noch der Bebauungsplan; dafür ist ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren gemäß § 111 a Bremisches Wassergesetz erforderlich. Für dieses Planfeststellungsverfahren werden die erforderlichen Unterlagen und Berechnungen zusammengestellt. Aus diesen Unterlagen sind die geplanten Baumaßnahmen und die Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss der Ihle besser zu erkennen. Die Planunterlagen werden öffentlich ausgelegt und auch hier kann, genau wie in der Bauleitplanung, jeder Betroffene Einwendungen erheben.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, die Planung aus den genannten Gründen unverändert zu lassen.

Soweit von weiteren Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen vorgelegt wurden, konnten diese im Planentwurf berücksichtigt werden.

1.3.2 Stellungnahme des zuständigen Beirates

Hinweis: Das Ortsamt Burglesum hat zwischenzeitlich mitgeteilt, dass der Bauausschuss des Beirates Burglesum der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in seiner Sitzung am 11. Januar 2011 nach erneuter Erörterung zugestimmt hat.

Die nachfolgende Behandlung der Stellungnahme des Beirates Burglesum vom 23. November 2010 ist dadurch inhaltlich überflüssig geworden.

Der Beirat Burglesum hat zu den Planungen in seiner Sitzung am 23. November 2010 wie folgt Stellung bezogen:

1. Vorrangig ist die Prüfung des Hochwasserschutzes im, vor und nach dem geplanten Baugebiet.
2. Die Möglichkeit der Zuwegung über das Grundstück Am Heidbergstift 39 soll erneut geprüft werden.
3. Zu prüfen ist die Durchlässigkeit der beiden südlichen Wege in die Renaturierungsfläche.
4. Die Ausgleichsflächen sollen im Ortsamtsbereich Burglesum geschaffen werden.

Zur Stellungnahme des Beirates Burglesum wird wie folgt Stellung bezogen:

Zu Ziffer 1: Auf die Ausführungen unter Ziffer 1.5.1 dieser Vorlage (Stellungnahme zu den Bedenken des Wasserverbandes für das Lesumer Heuland) wird verwiesen.

Es wird empfohlen, die Planung aus den genannten Gründen unverändert zu lassen/entsprechend anzupassen.

Zu Ziffern 2 und 3: Die beiden Prüfaufträge beziehen sich inhaltlich auf die Aufstellung des Bebauungsplanes 1271 und werden dort behandelt.

Es wird empfohlen, die Planung aus den genannten Gründen unverändert zu lassen/entsprechend anzupassen.

Zu Ziffer 4: Nach sehr zeitintensiver und eingehender Prüfung verfügbarer Flächen für eine adäquate externe Ausgleichsfläche mit der Lagepriorität entlang der Ihle und innerhalb des Ortsamtsbereiches Burglesum wurde in enger Zusammenarbeit mit der Wasserwirtschaft, der Naturschutzbehörde und der Hanseatischen Naturentwicklung GmbH (haneg) eine Fläche in den Hammersbecker Wiesen (Ortsamtsbereich Bremen-Vegesack) gefunden und vertraglich gesichert. Eine erneute Suche im Ortsamtsbereich Bremen-Burglesum ist nicht erfolgversprechend.

Es wird empfohlen, die Planung aus den genannten Gründen unverändert zu lassen/entsprechend anzupassen.

1.4 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 23. September 2010 die öffentliche Auslegung der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Plan hat daraufhin in der Zeit vom 11. Oktober 2010 bis 17. November 2010 mit Begründung im Bauamt Bremen-Nord und im Ortsamt Burglesum öffentlich ausgelegen.

1.4.1 Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Empfehlungen der Deputation für Bau und Verkehr sind in der Anlage zum Bericht der Deputation für Bau und Verkehr aufgeführt.

1.5 Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

Die Belange des Umweltschutzes werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Auf Punkt D der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird verwiesen.

1.6 Zusammenfassende Erklärung

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

2. Information des zuständigen Beirates

Dem Beirat des Ortsamtes Burglesum 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.

3. Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 – Burglesum (Heidbergbad), Bearbeitungsstand: 20. Dezember 2010, einschließlich Begründung in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und deren Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Dr. Reinhard Loske	Dieter Focke
(Vorsitzender)	(Sprecher)

Begründung zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001

— Burglesum (Heidbergbad)

A Plangebiet

A 1 Lage, Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet liegt überwiegend im Ortsteil Burgdamm, der westliche Bereich im Ortsteil Lesum und hat insgesamt eine Größe von ca. 3,5 ha. Es liegt zwischen der Bundesautobahn A 270 im Norden, den Sportplätzen im Ihletal im Osten und der vorhandenen Wohnbebauung an den Straßen Am Heidbergbad und Am Heidbergstift im Süden und Westen.

Es handelt sich überwiegend um das Gelände des ehemaligen Heidbergbades, welches 1951 erbaut und 2005 geschlossen wurde. Dieses Bad entstand auf dem Gelände eines ehemaligen Mühlenteiches, der bis ca. 1880 als Stau für den Betrieb einer Wassermühle diente.

Quer durch das Gebiet verläuft die Ihle, die überwiegend für die Zwecke des Bades zum Teil verrohrt wurde. Die typische Topografie eines Geestbachtales ist noch gut zu erkennen. Für die Freibadnutzung wurde der südliche Teilbereich allerdings aufgeschüttet, sodass zum Weg „Am Heidbergbad“ eine deutliche Geländekante entstanden ist. Das Gebiet ist heute noch geprägt durch die großen ehemaligen Liegewiesen und die ehemaligen Wasserbecken aus Beton. Im Norden sowie im Südwesten des Plangebiets prägen Gehölzstrukturen mit größerem Baumbestand das Landschaftsbild.

A 2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für den Änderungsbereich zwischen BAB 270, Sportplatz Ihletal, Am Heidbergbad und rückwärtig Am Heidbergstift Grünfläche mit der Zweckbestimmung Badeplatz/Freibad dar.

B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung

Das ehemalige Freibad Heidbergbad ist seit 2005 geschlossen. Das Gelände mit dem Gebäudebestand verfällt. Der Ihlelauf bedarf auch zur Verbesserung des Wasserablaufs dringend einer Verbesserung und Aufwertung. Derzeit fehlen die planungsrechtlichen Grundlagen, dieses Gelände einer neuen Nutzung unter Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und unter Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange zuführen zu können.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage und seiner günstigen infrastrukturellen Ausstattung für den Wohnungsbau gut geeignet. Aus diesem Grund soll der Planbereich einer Wohnbebauung zugeführt werden. Die bereits vorhandenen öffentlichen Grünflächen bleiben erhalten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen weitere Regelungen zur Wohnbebauung und zu den Grünflächen getroffen werden.

Da die geltenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes diesen Zielen entgegenstehen, soll mit der 26. Änderung die Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung geschaffen werden.

C Planinhalt

C 1 Bauflächen, öffentliche Grünflächen

Entsprechend der beabsichtigten und der vorhandenen Nutzung wird das Plangebiet als Wohnbaufläche und als öffentliche Grünfläche dargestellt. Priorität in der Grünflächendarstellung hat der „Grünzug Ihletal" in seiner Erlebbarkeit durch die vorhandenen Wegebeziehungen. Die geplante Erweiterung der öffentlichen Grünstrukturen (Renaturierung der Ihle durch das neue Wohngebiet) wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gesichert, da sie aufgrund ihrer Kleinteiligkeit im Flächennutzungsplan nicht dargestellt werden soll.

D Umweltbericht

D 1 Inhalt und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Mit der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes werden anstelle der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Badeplatz/Freibad zukünftig Wohnbauflächen sowie öffentliche Grünflächen dargestellt.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens werden die Umweltbereiche mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet, die durch die neuen Darstellungen des Flächennutzungsplanes berührt sind.

Die nach derzeitigem Wissensstand von der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffenen Umweltbereiche:

- Natur und Landschaft,
- Tiere,
- Klima,
- Lärm,
- Wasser (Hochwasserschutz),
- Boden.

Natur und Landschaft

Gemäß § 1 BundesNatG sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen in besiedelten und unbesiedelten Bereichen so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bremischen Naturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

Der Änderungsbereich umfasst die Flächen des ehemaligen Heidbergbades, die zunächst der Freizeitnutzung dienten, jetzt aber brach liegen sowie eine südwestlich angrenzende öffentliche Grünfläche mit prägendem Baumbestand.

Die bestehende Flächennutzungsdarstellung Grünfläche mit der Zweckbestimmung Badeplatz/Freibad soll größtenteils in Wohnbaufläche geändert werden. Aufgrund der geplanten Bebauung, Versiegelung und Erschließung der Fläche gehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren. Das Landschaftsbild des Ihletals verändert sich, wobei durch die geplante Renaturierung von Teilen der derzeit verbauten Ihle-Bachaue Naturräume zurückgewonnen werden.

Nach einer überschlägigen Ermittlung des maximalen Ausgleichbedarfs und des Potenzials für Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Änderungsbereiches, besteht ein Bedarf an zusätzlicher Ausgleichsfläche. Die Festlegung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Für solche Maßnahmen stehen Flächen innerhalb des Naturschutzgebietes „Hammersbecker Wiesen" zur Verfügung.

Tiere

Es wird davon ausgegangen, dass im Änderungsbereich Amphibien vorhanden sind, die durch die Planung beeinträchtigt werden. Durch die Schaffung von Ersatzlebensräumen innerhalb des Änderungsbereiches sowie den Erhalt großer Teile der Grünstruktur ist diese Beeinträchtigung dennoch nicht so groß, dass es zu erheblichen Auswirkungen, wie etwa der vollständigen Zerstörung eines Lebensraumes kommt.

Klima

Aus klimatischer Sicht gesehen hat das Plangebiet in seinem derzeitigen Zustand grundsätzlich eine entlastende Funktion innerhalb des Siedlungsbereiches. Das Ausmaß der nächtlichen Abkühlungsrate einer unversiegelten bewachsenen Fläche ist im Vergleich mit der versiegelten Fläche deutlich größer und somit produktiver im Hinblick auf die Kaltluftentstehung. Lokal gebildete Kaltluft kann sich durch eine nächtliche Abkühlung im Sommer positiv auf Siedlungsflächen auswirken und hat Bedeutung für die Versorgung von Frischluft.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und unter Berücksichtigung der Einbettung in den Ihle-Grünzug ist die Bedeutung der Fläche jedoch nicht übermäßig groß. Auswirkungen auf das Lokalklima sind nicht zu erwarten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die Einflüsse auf das Schutzgut Klima durch Festsetzungen zum Erhalt von Grünstrukturen minimiert.

Lärm

Mit der Ausweisung Wohnbaufläche treten in dem Änderungsbereich die damit typischerweise verbundenen Emissionen auf.

Auf den Änderungsbereich wirken Verkehrslärm von der A 281 und Sportlärm ein. Diese Einwirkungen können durch entsprechende Vorkehrungen (Lärmschutzwall) gemindert werden. Eine Bewältigung der Lärmproblematik erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Wasser (Hochwasserschutz)

Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen.

In Gebieten mit belastetem Grundwasser ist eine Gefährdung von Menschen bei der ausgeübten Nutzung zu vermeiden. Die maßgeblichen Kriterien sind in den „Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasser, 1994" der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) niedergelegt.

Wasserschutzgebiete liegen im Änderungsbereich nicht vor. Die für die Trinkwassernutzung relevanten Grundwasserstockwerke liegen durch die deutlich tiefer liegenden Ritterhuder Sande in den Lauenburger Schichten vor. Die Lauenburger Schichten sind im Betrachtungsraum 5 bis 20 m mächtig und werden durch 5 m dicke Deckschichten geschützt. Die Grundwasserfließrichtung ist zur Lesum gerichtet. Verschlechterungen der Wasserqualität sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Der Hochwasserschutzplan Bremen-Nord weist diesen Bereich als Überschwemmungsgebiet für ein 100-jähriges Hochwasser (HQ 100) aus. Die vorliegenden Berechnungen (1 D) ergeben einen Höchstwasserstand von bis zu 9,38 m NN. Das Gelände des ehemaligen Heidbergbades liegt zwischen 8,70 m NN und 9,25 m NN. Um die zukünftigen Wohnbauflächen gegen Hochwasser zu sichern, sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden diese Maßnahmen konkretisiert und festgesetzt.

Boden

Die allgemeinen Funktionen des Schutzgutes Boden werden in der Eingriffs-Ausgleichsbewertung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.

Der Änderungsbereich liegt im Randbereich des Weser-Urstromtales bzw. in den Lesum-Niederungen. Hierbei ist im Wesentlichen mit fluviatilen Sedimenten in Form von nichtbindigen Bodenarten zu rechnen. Örtlich werden Sande von bindigen Auelehmen sowie anmoorige Sedimente mit unterschiedlicher Mächtigkeit überlagert. Im Bereich des Schwimmbeckens des ehemaligen Heidbergbades wurden bei Bodenuntersuchungen künstliche Auffüllungen infolge Tiefbauarbeiten vorgefunden. Es zeigen sich allerdings im gesamten Änderungsbereich keine Verunreinigungen des Bodens, die einer Nutzung als Wohngebiet entgegenstehen könnten.

Im Plangebiet liegen bislang keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von archäologisch und kulturhistorisch wertvollen Fundstellen vor.

Zusammenfassung des Umweltberichtes

Überprüft wurden die Auswirkungen der 26. Flächennutzungsplanänderung auf die Bereiche Boden, Wasser, Lärm, Klima, Natur und Landschaft.

Es wurde festgestellt, dass erhebliche Beeinträchtigungen entweder nicht zu erwarten sind (Verkehr, Boden, Wasser, Klima) oder im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Natur und Landschaft) sachgerecht behandelt und wirkungsvoll reduziert werden.

E Finanzielle Auswirkungen

Der Stadtgemeinde Bremen entstehen durch die Planänderung keine Kosten.

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001

— Burglesum (Heidbergbad)

(Bearbeitungsstand 20. Dezember 2010)

a) Berücksichtigung der Umweltbelange

Die brach gefallenen Flächen des ehemaligen Heidbergbades, die als Grünflächen mit der Zweckbestimmung Freizeitnutzung dargestellt waren, sollen als Wohnbaufläche und im südwestlichen Bereich als Grünanlage mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen werden.

Für den Umweltbericht wurden die folgenden Unterlagen herangezogen:

1. Bodenuntersuchungen für Hoch- und Tiefbaumaßnahmen im Baugebiet „Am Heidbergbad“, igo Ingenieurbüro, November 2008,
2. Biotoptypenkartierung und tierökologische Einschätzung, Artengruppe Amphibien, Müller-Glassl + Partner, September 2009,
3. hydraulisches Gutachten, idn Ingenieur-Dienst-Nord GmbH, März 2010,
4. Naturschutzfachlicher Beitrag zum Bebauungsplan 1271 Heidbergbad, Bremen-Nord, Büro Heinrich + Schoppe/Landschaftsplanung, Juli 2010,
5. Baumkartierung, Protze + Theiling GbR, Mai 2010,
6. schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan 1271 der Stadt Bremen „Nachnutzung Heidbergbad“, itap – Institut für technische und angewandte Physik.

Im Umweltbericht wurden in folgenden Bereichen mögliche Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet:

- Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) sowie Auswirkungen auf Erholung, Stadt- und Landschaftsbild einschließlich Vermeidung und Ausgleich,
- Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme,
- Auswirkungen auf Oberflächengewässer/Hochwasserschutz,
- Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm,
- Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Die Gesamtbetrachtung der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbereiche führt zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen entweder nicht zu erwarten sind (Verkehr, Boden, Wasser, Klima) oder im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Natur und Landschaft) sachgerecht behandelt und wirkungsvoll reduziert werden.

Durch die geplante Wohnnutzung ist keine Überschreitung der gesetzlichen Richtwerte für Lärm in den angrenzenden Bereichen mit Wohnnutzungen zu erwarten. Schalltechnische Konflikte aufgrund der Zunahme der Verkehrsmengen auf den angrenzenden Erschließungsstraßen werden ebenfalls nicht erwartet. Weiterhin werden auch die Richtwerte für die Bewohner der neu dargestellten Wohnbauflächen in Folge des Lärms durch Kfz-Verkehr und den Sportbetrieb der nahen Sportanlage nicht überschritten, da durch die Festsetzungen von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen im parallel aufgestellten Bebauungsplan eine Verträglichkeit hergestellt werden konnte.

Bodenverunreinigungen wurden im Plangebiet nicht angezeigt.

Im Rahmen der Neuplanung wird durch die geplante Renaturierung eines Abschnitts der Ihle und durch eine geringfügige Aufschüttung des südlichen Plangebietes der Hochwasserschutz verbessert, da unkontrolliertes Überfließen des südlichen Geländes bei Hochwasserereignissen vermieden werden kann.

b) Alternativenbetrachtung

Andere Nutzungsarten des Plangebietes – wie z. B. die Wiederherstellung des ursprünglichen Ihletales mit Parkanlage – die eine Bebauung des Bereiches ausschließen würde, scheiden aufgrund der hohen Herstellungs- und Unterhaltungskosten für die Stadt Bremen sowie der privaten Eigentumsverhältnisse des Gebietes aus.

Durch die Entwicklung eines neuen Wohngebietes auf brach gefallenen Flächen in siedlungsintegrierter Lage werden Beeinträchtigungen im Außenbereich vermieden.

Die „Nullvariante“ hätte zufolge, dass das derzeit eingezäunte Privatgelände weiterhin ungenutzt und auch für die Öffentlichkeit unzugänglich bliebe. Die Gebäude würden weiter verfallen und die Natur würde sich sicherlich auf den Flächen weiterentwickeln. Das Gelände wird bereits jetzt immer wieder durch Unbefugte betreten, da eine soziale Kontrolle kaum gegeben ist. Es existiert somit eine potenzielle Gefahr, dass es dort zu Straftaten kommen kann. Aus diesem Grunde ist die Nachnutzung des Geländes durchaus sinnvoll.

c) Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben überwiegend mitgeteilt, dass sie mit den künftigen Darstellungen der 26. Änderung des Flächenutzungsplanes übereinstimmen, oder sie haben durch Fristablauf zu erkennen gegeben, dass die von ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die Änderung nicht berührt werden.

Einwände gegen die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes sind vom Wasserverband für das Lesumer Heuland vorgebracht worden. In erster Linie wurde die Prüfung und Sicherung des Hochwasserschutzes angeregt. In diesem Zusammenhang wurde auf das vor der Realisierung des Planvorhabens erforderliche wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren gemäß § 111 a Bremisches Wassergesetz hingewiesen. Die Planunterlagen dieses Planfeststellungsverfahrens werden öffentlich ausgelegt und auch hier kann, genau wie in der Bauleitplanung, jeder Betroffene Einwendungen erheben.

Soweit weitere Stellungnahmen abgegeben wurden, konnten diese im Planentwurf berücksichtigt werden.

Der Ortsbeirat Burglesum hat im Rahmen der erneuten Trägerbeteiligung aufgrund der Bedenken der Anwohner eine erneute Prüfung des Hochwasserschutzes gefordert. In diesem Zusammenhang wurde auf das vor der Realisierung des Planvorhabens erforderliche wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren gemäß § 111 a Bremisches Wassergesetz hingewiesen. Eine Planänderung ist nicht erfolgt. Die weiter vorgebrachten Bedenken bezogen sich auf den parallel aufgestellten Bebauungsplan 1271 und wurde dort abgehandelt.

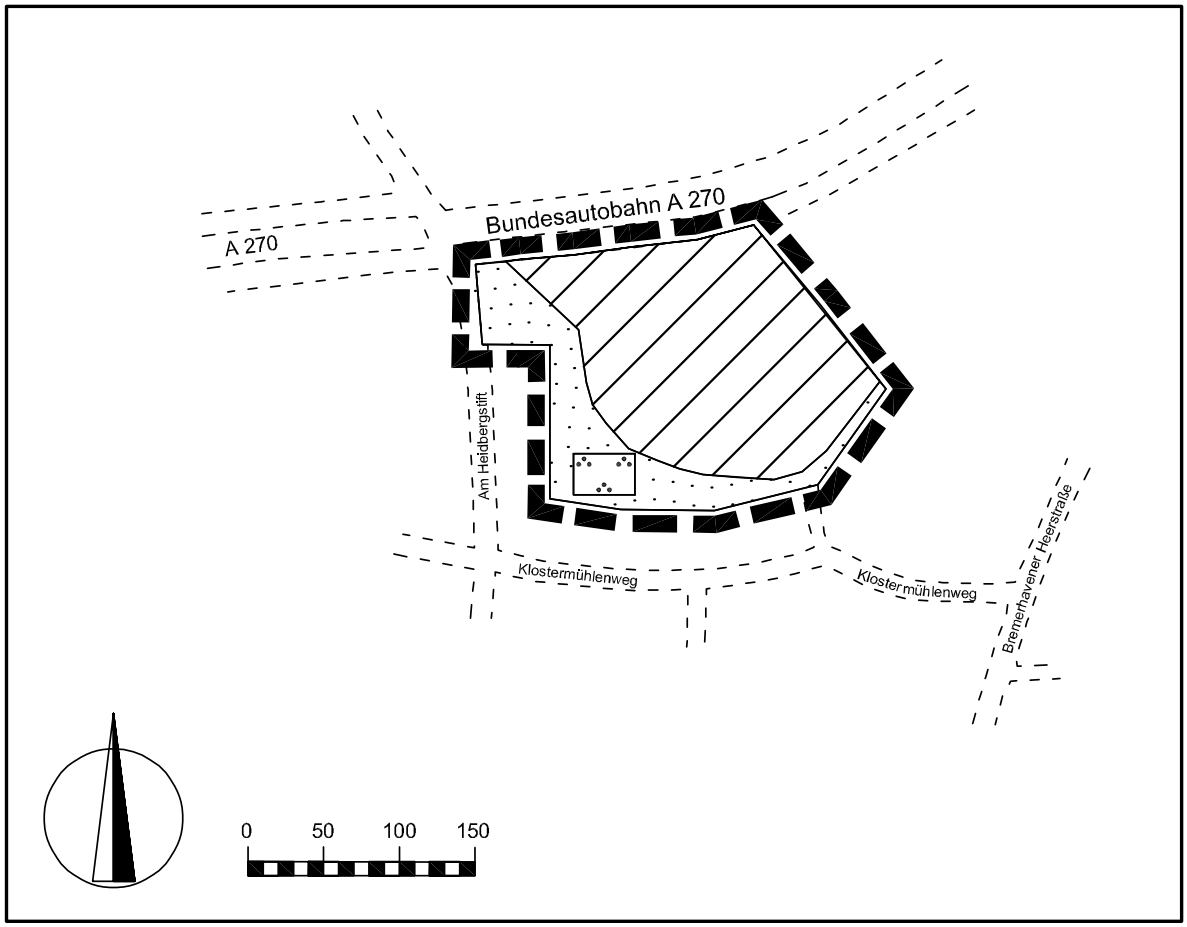
Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind 25 Schreiben der Öffentlichkeit eingegangen. In den Schreiben wurde vor allem die Sicherung des Hochwasserschutzes angeregt. Wie bereits bei den beiden Einwänden des Wasserverbandes für das Lesumer Heuland sowie des Ortsbeirates Burglesum beschrieben, wurde diesem Zusammenhang auf das vor der Realisierung des Planvorhabens erforderliche wasserrechtliche Planfeststellungsverfahren gemäß § 111 a Bremisches Wassergesetz hingewiesen. Eine Planänderung erfolgte nicht.

26. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BREMEN

IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 31. MAI 2001

BURGLESUM (HEIDBERGBAD)

Dieser Plan enthält in übersichtlicher Form den Geltungsbereich und die wichtigsten Darstellungen. Er ist nicht identisch mit dem zu beschließenden Urkundsplan, der für die Dauer der Plenarsitzung bei der Verwaltung der Bremischen Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des Änderungsbereiches

Wohnbaufläche

Grünfläche
Zweckbestimmung: Parkanlage

Druck: Hans Krohn · Bremen