

Mitteilung des Senats vom 26. April 2011

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

48. Änderung

— Burglesum (Gut Hoher Kamp)

Bearbeitungsstand: 20. Dezember 2010

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Plan zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 14. April 2011 den beigefügten Bericht erstattet.

Dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangene Stellungnahme 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 48. 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

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

48. Änderung

— Burglesum (Gut Hoher Kamp)

Bearbeitungsstand: 20. Dezember 2010

1. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 20. Januar 2011 einen Planaufstellungsbeschluss für das Gebiet gefasst. Dieser wurde am 21. Januar 2011 ortsüblich bekannt gemacht.

1.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde am 18. März 2010 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 Erste Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die erste Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde am 12. Oktober 2010 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in die weiteren Planungen einbezogen.
- 1.4 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 20. Januar 2011 die öffentliche Auslegung der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Plan hat daraufhin in der Zeit vom 28. Januar 2011 bis 28. Februar 2011 mit Begründung im Bauamt Bremen-Nord und im Ortsamt Burglesum öffentlich ausgelegt.
- 1.4.1 Ergebnis der öffentlichen Auslegung
Anlässlich der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme der Öffentlichkeit eingegangen. Diese Stellungnahme sowie die dazu abgegebene Empfehlung der Deputation für Bau und Verkehr sind in der Anlage zum Bericht der Deputation für Bau und Verkehr aufgeführt.
- 1.5 Zweite Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Aufgrund von Planänderungen im Anschluss an die erste Trägerbeteiligung waren die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen. Die Beteiligung erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung.
- 1.5.1 Ergebnis der zweiten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben überwiegend schriftlich oder telefonisch mitgeteilt, dass sie mit den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmen, oder sie haben durch Fristablauf zu erkennen gegeben, dass die von ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.
- 1.5.2 Stellungnahme des zuständigen Beirates
Der Sprecherausschuss des Beirates Burglesum hat den Planungen in seiner Sitzung am 9. Februar 2011 zugestimmt.
- 1.6 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.
- 1.7 Zusammenfassende Erklärung
Diesem Bericht ist eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB beigelegt.

2. Information des zuständigen Beirates

Dem Beirat des Ortesamtes 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 48. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 – Burglesum (Gut Hoher Kamp), Bearbeitungsstand: 20. Dezember 2010, einschließlich Begründung in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahme der Öffentlichkeit und deren Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Dr. Reinhard Loske
(Vorsitzender)

Dieter Focke
(Sprecher)

Begründung zum Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001

48. Änderung

— Burglesum (Gut Hoher Kamp)

A Plangebiet

A 1 Lage, Entwicklung und Zustand

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil St. Magnus und hat eine Fläche von ca. 4 ha. Das Gebiet liegt zwischen der Straße Auf dem Hohen Ufer, der Meierhofstraße, dem Admiral-Brommy-Weg und der Straße Bei Raschens Werft.

Das Grundstück mit der Villa Hoher Kamp und den darauf befindlichen Gebäuden wurde bis August 2007 von der ehemaligen Jugendbildungsstätte des Lidice-Vereins genutzt. Die Gebäude stehen nun überwiegend leer, einige werden zum Teil zwischengenutzt.

Der Änderungsbereich liegt in direkter Lage zur Lesum. Die Topografie des Geländes fällt nach Süden in Richtung Admiral-Brommy-Weg stark ab. Der südöstliche Bereich ist geprägt durch eine waldartige Grünstruktur mit einzigartigem Baumbestand.

Die Fläche befindet sich fast vollständig im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen und ist überwiegend dem Sondervermögen Immobilien und Technik zugeordnet. Die südliche Hangkante des Geländes ist dem Sondervermögen Infrastruktur zugehörig.

A 2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt nahezu den gesamten Änderungsbereich als Fläche für Gemeinbedarf mit der Kennzeichnung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Der für den Änderungsbereich derzeit gültige Bebauungsplan 361 B (rechtsverbindlich seit 31. Januar 1974) soll durch den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 1275 ersetzt werden.

B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit

Durch die Umsiedlung des Lidice-Hauses in die ehemalige Sportschule auf dem Stadtwerder stehen die bislang durch das Lidice-Haus genutzten Gebäude überwiegend leer und werden für eine Nutzung als Jugendleiterschule nicht mehr benötigt.

Da der Änderungsbereich aufgrund seiner Lage und seiner günstigen infrastrukturellen Ausstattung für den Wohnungsbau gut geeignet ist, sollen die ehemaligen Sport- und Freiflächen einer Wohnbebauung zugeführt werden. Dabei sollen zum Schutz des Baumbestandes und der Lebensfunktionen für betroffene Tierarten wertvolle Naturflächen erhalten bleiben.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen weitere Regelungen zur Wohnbebauung und zu den Freiflächen getroffen werden.

Da die geltenden Darstellungen des Flächennutzungsplanes diesen Zielen entgegenstehen, soll mit der 48. Änderung die Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung geschaffen werden.

C Planinhalt

C 1 Bauflächen

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung werden größtenteils Wohnbauflächen dargestellt. Die Wohnbauflächen umfassen eine Größe von ca. 31 000 m².

C 2 Freiflächen

Die Waldfläche umfasst eine Fläche von ca. 8 700 m². Sie wird im Flächennutzungsplan als Wald dargestellt.

D Umweltbericht

Umweltprüfung

Für die Umweltverträglichkeitsprüfung wurden folgende Unterlagen herangezogen, die die Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht nach § 2a BauGB darstellen:

1. Erfassung potenzieller Fledermaushöhlen und Vogelniststätten auf dem Lidice-Gelände, Teil I und II, Dipl.-Biol. Lothar Bach, Freilandforschung, zoologisches Gutachten, März und Juli 2007;
2. historische Recherche für das Bebauungsplangebiet Lidice-Haus in Bremen-Nord, Consens, Umweltplanung GmbH, August 2007;
3. orientierende Altlastenuntersuchung für das Bebauungsplangebiet Lidice-Haus in Bremen-Nord, Consens, Umweltplanung GmbH, Oktober 2007;
4. Baumgutachten: Untersuchungen zur Baumkontrolle bezüglich Verkehrssicherheit Auf dem Hohen Ufer, ehemaliges Lidice-Haus, durchgeführt von Stadtgrün Bremen, September 2009;
5. Grünbestandsplan und Grünordnungsplan für das Bebauungsplangebiet Gut Hoher Kamp in Bremen-Nord, Henke + Blatt, Garten und Landschaftsarchitekten, März und November 2010;
6. schalltechnische Untersuchungen für das Turnhallengebäude in dem Bebauungsplangebiet Gut Hoher Kamp, Ingenieurbüro Peter Gerlach, September 2010.

D 1 Inhalt und Ziel der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen

Das ehemalige Gelände der Jugendbildungsstätte des Lidicevereins soll eine Wohnbebauung mit hochwertigen Einfamilienhäusern in direkter Nachbarschaft zu einem wertvollen Natur- und Landschaftsraum ermöglichen. Der Baumbestand soll insbesondere dort, wo er das Ortsbild bestimmt und wo sich schützenswerte Tierarten aufhalten, erhalten bleiben.

Mit der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes werden anstelle der Fläche für Gemeinbedarf mit der Kennzeichnung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ zukünftig Wohnbauflächen dargestellt. Ein kleinerer Teil wird als Waldfläche dargestellt.

Folgende Umweltbereiche wurden mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet, die durch die Änderung des Flächennutzungsplanes berührt sind.

D 2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Auf dem Gelände der ehemaligen Jugendbildungsstätte sind bauliche Nutzungen und größere Versiegelungen aufgrund der bisherigen Flächennutzungsplandarstellung und den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 361 B bereits zulässig, sodass hier gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ein Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht erforderlich sein wird.

Die Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung; gleichwohl sind unnötige Eingriffe in Natur und Landschaft im Planungskonzept zu vermeiden.

Tiere/Artenschutz

Gemäß Baugesetzbuch sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu vermeiden und auszugleichen.

Das Gelände ist ein bedeutender Lebensraum für eine Vielzahl von Tieren, wie Vögel, Fledermäuse und Kleinsäuger. Aufgrund der Lage und Größe stellt das parkähnliche Gelände insbesondere für störungsempfindliche Tiere ein Rückzugsgebiet inmitten der umgebenden Bebauung dar. Die Untersuchungen von Lothar Bach haben innerhalb des vorhandenen Baumbestandes

standes Bruthabitate von Vögeln und Quartiersstandorte von Fledermäusen nachgewiesen. Fledermäuse gehören zu den streng geschützten Arten, da sie in die Anlage IV der FFH-Richtlinie aufgenommen wurden.

Durch den überwiegenden Erhalt der Grünstrukturen ist in dem vom Vorhaben betroffenen Bereich nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der oben aufgeführten Arten auszugehen.

Pflanzen/Baumschutz/Wald

Das Gelände ist insgesamt durch Freiflächen, alten Gehölzbestand wie Einzelbäume, Baumhecken und Waldbestände gegliedert. Von sehr hoher Bedeutung sind die Waldbestände im Südosten des Gebietes. Nach dem Waldgesetz für das Land Bremen sind ca. 10 600m² des Plangebietes Wald.

Der Tatbestand, dass es sich bei ca. 10 600 m² der Flächen um Waldflächen nach dem Bremischen Waldgesetz (BremWaldG) handelt, bedeutet, dass bei einer sogenannten Waldumwandlung in eine andere Nutzungsart ein Ausgleich erfolgen muss. Insgesamt sollen ca. 8 700 m² dieser Waldflächen im Bebauungsplan 1275 als Wald festgesetzt werden. Für die Umwandlung der verbleibenden 1 900 m² Waldfläche in eine andere Nutzungsart (Wohnbaufläche) muss ein Ausgleich erfolgen. Ein Ausgleich soll in der Form geschaffen werden, dass die im Bebauungsplan 1275 zukünftig festgesetzten Waldgrundstücke sich selbst überlassen bleiben und jegliche Waldnutzung herausgenommen werden soll. Die Festlegung weiterer Maßnahmen zum Schutz der Bäume und Pflanzen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Aufgrund des geplanten, weitestgehend vollständigen Erhaltes der vorhandenen Gehölzbestände sowie der geplanten Neupflanzungen, ist von keinen erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Klima

Nach § 1 Baugesetzbuch ist das Klima zu berücksichtigen. Gemäß § 2 Bremisches Naturschutzgesetz sind Beeinträchtigungen des Klimas, hier insbesondere das des lokalen Kleinklimas, zu berücksichtigen.

Das Gelände der Villa Hoher Kamp weist waldartige Bestände auf und verfügt über günstige kleinklimatische Bedingungen, die teilweise durch die Bebauung des Planbereiches verändert werden. Diese Veränderung ist ohne spürbare Auswirkungen auf benachbarte Bereiche. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die Einflüsse auf das Schutzgut Klima durch Festsetzungen zum Erhalt von Grünstrukturen minimiert.

Wasser

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.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (2007) ergaben Grundwasserstände zwischen etwa 3 m NN (im Norden) und etwa 1 m NN (im Süden); Höchststände sind 4 m NN (im Norden) sowie etwa 3 m NN im Süden zu erwarten. Das Grundwasser fließt nach Süden.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 7 - 7,5; Gesamteisen: 0,2 - 1 mg/l; Chloride: 25 - 50 mg/l; Sulfate: 40 - 80 mg/l; Magnesium: 1 - 5 mg/l; Calcium: 100 - 150 mg/l [Angaben aus: Geochemische Kartierung Bremen 1993]).

Durch die Bebauung des Plangebietes kommt es zu einem erhöhten oberflächlichen Abfluss von Niederschlagswasser. In der geplanten Erschlie-

Bungsstraße ist ein Regenwasserkanal vorgesehen, der dieses Wasser aufnehmen und in die nördliche Richtung, in die Straße Auf dem Hohen Ufer, sowie in südliche Richtung in die Meierhofstraße ableiten wird.

Aufgrund des hohen Grundwasserflurabstandes, der Barrierefunktion der Geschiebelehne (Grundwassernichtleiter bzw. -hemmer) sowie der spezifischen Eigenschaften (geringe Mobilität) der nachgewiesenen erhöhten Stoffkonzentrationen ist eine Beeinträchtigung des Grundwassers auszuschließen.

Die Grundwasserneubildungsrate wird reduziert. Trotzdem ist mit einer wesentlichen Veränderung der Grundwasserverhältnisse nicht zu rechnen.

Auswirkungen auf Menschen – Lärmschutz

Gemäß Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Grundlage ist das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und die DIN 18005.

Aufgrund der Ergebnisse der Lärmkartierung auf Datengrundlage von 2005 und einer möglichen Verkehrsprognose über Lärmeinwirkungen für das Jahr 2025 sind an der Straße „Auf dem Hohen Ufer“ die Orientierungswerte der DIN 18005 hier im allgemeinen Wohngebiet nachts geringfügig überschritten. Aus diesem Grund soll lediglich für die erste Gebäudereihe, parallel zur Straße „Auf dem Hohen Ufer“ passiver Lärmschutz festgelegt werden. In diesem Bereich ist durch bauliche Ausbildung (z. B. Gebäudestellung, Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien) sicherzustellen, dass in Schlaf- und Aufenthaltsräumen ein Mittelungspegel von 30 dB(A) nachts bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Somit können mögliche Immissionskonflikte minimiert werden.

Bedenken einer möglichen Beeinträchtigung aufgrund von Lärmbelästigungen durch die Nähe der Turnhalle gegenüber der geplanten Wohnbebauung konnten durch schalltechnische Untersuchungen ausgeräumt werden.

Boden

Gemäß Baugesetzbuch soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gemäß Bremischem Naturschutzgesetz und Bundes-Bodenschutzgesetz ist Boden zu erhalten. Seine Funktionen sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Boden und Altlasten sind so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Zur Bewertung werden die Prüfwerte der Bundes-Boden-Schutz- und Altlastenverordnung herangezogen.

In einer historischen Recherche wurden durch ein geotechnisches Büro mehrere Verdachtsbereiche für mögliche Kontaminationen im Boden festgestellt.

Die Ergebnisse der orientierenden Untersuchung machen deutlich, dass der überwiegende Teil der untersuchten Proben und Flächen keine auffälligen Schadstoffgehalte erkennen lässt, dennoch sind einige Teilbereiche der ehemaligen Sportflächen durch Ablagerungen mit einem Gemisch aus Bauschutt und Schlacken kontaminiert.

Für diese Bereiche ist eine Wohnbebauung erst nach Bodensanierung durch Austausch der belasteten Materialien möglich.

Die Bodensanierung dieses belasteten Bereiches ist durch eine Sanierungsvereinbarung mit dem Investor gesichert.

Bodenarchäologie

Im Änderungsbereich ist bei Erdarbeiten mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Eine Beteiligung des Landesarchäologen ist erforderlich. Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Kampfmittel

Der Planbereich ist im Rahmen der Trägerbeteiligung auf mögliche Kampfmittel hin überprüft worden. Es liegen keine Meldungen oder Hinweise über noch nicht beseitigte Bombenblindgänger oder vergrabene Munition,

Waffen, Kampfstoffe etc. vor. Sollten bei Erdarbeiten unbekannte Metallteile oder verdächtige Verfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit sofort einzustellen und die Polizei Bremen – Kampfmittelräumdienst – zu benachrichtigen.

Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befindet sich ein historisch wertvolles Einzelgebäude, die Villa Hoher Kamp, die auf die Bremer Kaufmannsfamilie F. L. Biermann zurückgeht. Ihr vollständiger Abriss ließe eine für die Entwicklung des Stadtteils St. Magnus bedeutende Identifikationsfunktion verloren gehen. Das Gebäude soll daher im Bebauungsplan als Erhaltungsbereich nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt werden.

Zusammenfassung des Umweltberichtes

Überprüft wurden die Auswirkungen der 48. Flächennutzungsplanänderung auf die Bereiche Boden, Wasser, Lärm, Klima, Natur und Landschaft.

Es wurde festgestellt, dass erhebliche Beeinträchtigungen entweder nicht zu erwarten sind (Boden, Wasser, Klima, Verkehr, Lärm) oder im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Schutzgüter Kulturgut, Natur und Landschaft, Tiere und Pflanzen) 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 48. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001

— Burglesum (Gut Hoher Kamp)

(Bearbeitungsstand 20. Dezember 2010)

a) Berücksichtigung der Umweltbelange

Das ehemalige Gelände der Jugendbildungsstätte des Lidicevereins, das im Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf mit der Kennzeichnung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt ist, soll zukünftig als Wohnbaufläche und im südöstlichen Bereich als Waldfläche ausgewiesen werden.

Der Baumbestand soll insbesondere dort, wo er das Ortsbild bestimmt und wo sich schützenswerte Tierarten aufhalten, erhalten bleiben.

Für den Umweltbericht wurden die folgenden Unterlagen herangezogen:

1. Erfassung potenzieller Fledermaushöhlen und Vogelniststätten auf dem Lidice-Gelände, Teil I und II, Dipl.-Biol. Lothar Bach, Freilandforschung, zoologisches Gutachten, März und Juli 2007;
2. historische Recherche für das Bebauungsplangebiet Lidice-Haus in Bremen-Nord, Consens, Umweltplanung GmbH, August 2007;
3. orientierende Altlastenuntersuchung für das Bebauungsplangebiet Lidice-Haus in Bremen-Nord, Consens, Umweltplanung GmbH, Oktober 2007;
4. Baumgutachten: Untersuchungen zur Baumkontrolle bezüglich Verkehrssicherheit Auf dem Hohen Ufer, ehemaliges Lidice-Haus, durchgeführt von Stadtgrün Bremen, September 2009;
5. Grünbestandsplan und Grünordnungsplan für das Bebauungsplangebiet Gut Hoher Kamp in Bremen-Nord, Henke + Blatt, Garten und Landschaftsarchitekten, März und November 2010;
6. schalltechnische Untersuchungen für das Turnhallegebäude in dem Bebauungsplangebiet Gut Hoher Kamp, Ingenieurbüro Peter Gerlach, September 2010.

Daraus ergaben sich folgende Umweltauswirkungen, die beschrieben und bewertet wurden:

- 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 den Menschen durch niederfrequente Magnetfelder,
- Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm,
- Auswirkungen durch Altlasten,
- Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Durch eine Reihe geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung von erheblichen Beeinträchtigungen kann der Eingriff wirkungsvoll reduziert werden. Der Verlust an Lebensraum und Vegetation kann durch Maßnahmen im Geltungsbereich des parallel aufgestellten Bebauungsplanes kompensiert werden.

Im Zuge einer neuen Nutzung werden Bodensanierungsarbeiten im Bereich des ehemaligen Sportplatzes erforderlich. Die Bodensanierung ist durch eine Sanierungsvereinbarung mit dem Investor gesichert.

b) Alternativenbetrachtung

Andere Nutzungsarten des Plangebietes – wie z. B. die Nutzung des Geländes als öffentliche Parkanlage, würde eine Bebauung der Freiflächen ausschließen –, scheiden aufgrund der hohen Unterhaltungskosten für die Stadt Bremen aus. Das jetzt vorliegende Baukonzept ermöglicht die Verwertung des Grundstücks unter Berücksichtigung wichtiger Belange der entscheidungserheblichen Umweltauswirkungen, wie die des Artenschutzes, des Baumschutzes, des Erhaltungsgebotes und des Landschaftsbildes. Die Nullvariante hätte zur Folge, dass die leer stehenden Gebäude zunehmend verfallen und die Gefahr besteht, dass alte Baubestände und erhaltenswerte Gebäude dem Vandalismus zum Opfer fallen.

c) Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung (28. Januar 2011 bis 28. Februar 2011) beteiligt worden. Der Beirat Burglesum hat den Planungen in seiner Sitzung am 9. Februar 2011 zugestimmt.

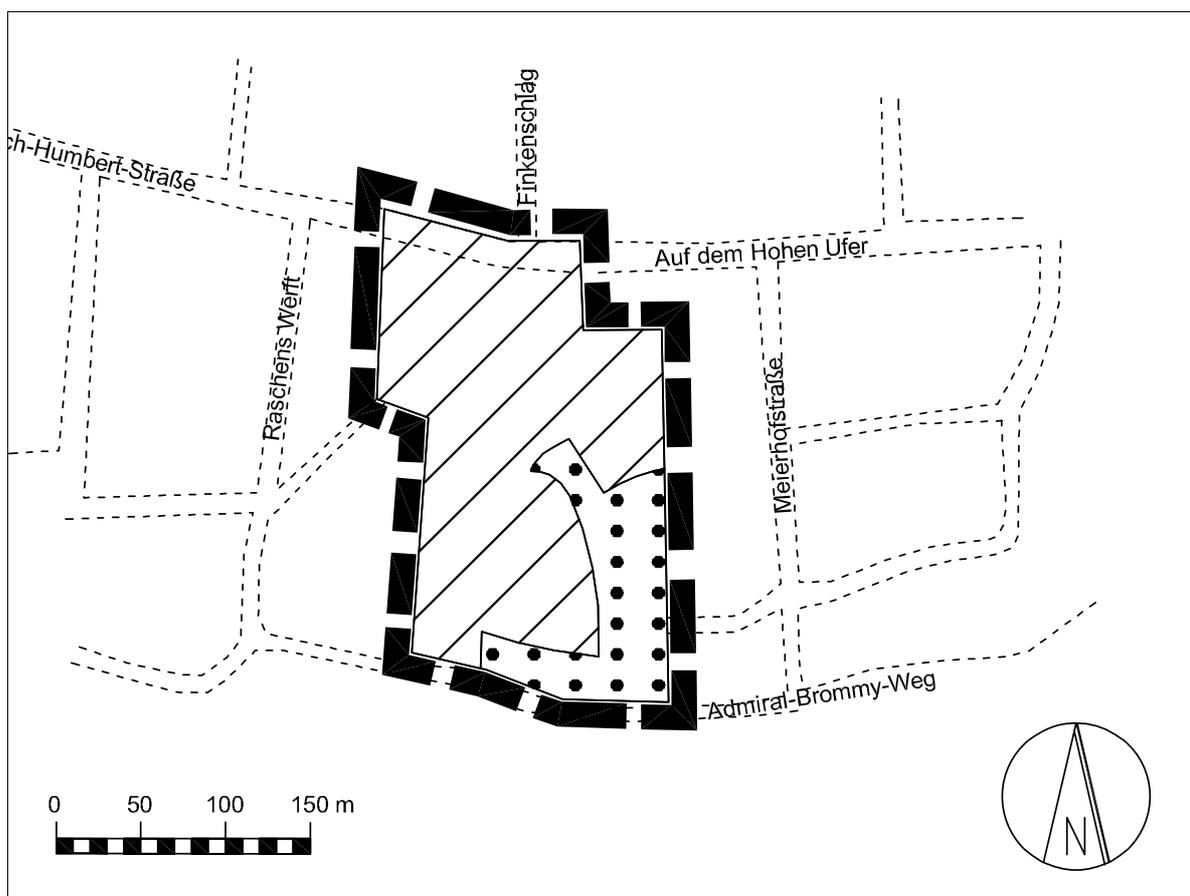
Aus der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen. Änderungen haben sich daraus nicht ergeben.

48. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BREMEN

IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 31. MAI 2001

BURGLESUM (GUT HOHER KAMP)

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
-  Wald

