

## **Mitteilung des Senats vom 25. Oktober 2011**

### **Bebauungsplan 2392 für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen zwischen Ochtum, südlich Warturmer Heerstraße und Eisenbahnstrecke Bremen–Oldenburg (Bearbeitungsstand: 14. September 2011)**

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2392 (Bearbeitungsstand: 14. September 2011) vorgelegt.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat hierzu am 13. Oktober 2011 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Diesem Bericht ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen datengeschützten Stellungnahmen einschließlich der hierzu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie enthalten sind. \*)

Der Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

**Der Senat** schließt sich dem Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie einschließlich Anlage zum Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2392 für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen zwischen Ochtum, südlich Warturmer Heerstraße und Eisenbahnstrecke Bremen–Oldenburg (Bearbeitungsstand: 14. September 2011) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.**

### **Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie**

#### **Bebauungsplan 2392 für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen zwischen Ochtum, südlich Warturmer Heerstraße und Eisenbahnstrecke Bremen–Oldenburg (Bearbeitungsstand: 14. September 2011)**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie legt den Bebauungsplan 2392 (Bearbeitungsstand: 14. September 2011) und die Begründung zum Bebauungsplan 2392 (Bearbeitungsstand: 14. September 2011) vor.

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

##### 1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 19. Juni 2008 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist am 25. Juni 2008 öffentlich bekannt gemacht worden.

##### 2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum Bebauungsplanentwurf 2392 ist am 25. November 2008 vom Ortsamt Neustadt/Woltmershausen eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

Das Ergebnis dieser Bürgerbeteiligung ist von der Deputation für Bau und Verkehr vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

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

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

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 2392 ist im Oktober 2008 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Dabei wurde auch der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB festgelegt. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind für den Bebauungsplanentwurf 2392 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4 a Abs. 2 BauGB).

5. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

- 5.1 Das Ortsamt Neustadt/Woltmershausen hat mit Schreiben vom 17. Mai 2011 folgenden Beschluss des Ausschusses „Umwelt, Bau, Verkehr und Wirtschaft des Beirates Woltmershausen vom 9. Mai 2011 mitgeteilt:

„Zur Behebung der verkehrsbehinderten Lkw-Stausituation in der Warturmer Heerstraße zur Einfahrt auf das Betriebsgelände der Fa. Becker und Brügesch wird vorgeschlagen, eine zusätzliche Lkw-Einfahrt über die Barkhausenstraße einzurichten. Der Bebauungsplan wird ansonsten zur Kenntnis genommen.“

Das Ortsamt Neustadt/Woltmershausen bittet, dem Votum des Beirates zu entsprechen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Über die festgesetzte private Verkehrsfläche ist die angesprochene zusätzliche Zufahrt grundsätzlich möglich. Die konkrete Realisierung obliegt dem Eigentümer und kann im Zuge der Planumsetzung erfolgen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, den Bebauungsplanentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu lassen.

- 5.2 Die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben – zum Teil nach Klärung bestimmter Fragen – gegen den Inhalt des Planentwurfes keine Bedenken.

6. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 14. April 2011 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2392 mit Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf 2392 mit Begründung hat vom 6. Mai bis 6. Juni 2011 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 Neustadt/Woltmershausen Kenntnis zu nehmen.

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

7. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme eingegangen. Diese Stellungnahme sowie die dazu abgegebene Stellungnahme der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie sind in der Anlage zum Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

8. Änderung des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

- 8.1 Änderung des Planentwurfes

Der Planentwurf ist wie folgt geändert worden:

- a) Die im ausgelegenen Planentwurf an der Warturmer Heerstraße festgesetzte öffentliche Grünfläche wird nunmehr entsprechend ihrer tatsächlichen Zweckbestimmung als private Grünfläche (Deich) festgesetzt. Eine Anpassung des Planzeichens ist erfolgt.
- b) Entsprechend der tatsächlichen Straßenführung wird die Abgrenzung der Privatstraße geringfügig angepasst. Dementsprechend passt sich auch das Geh- und Fahrrecht an.

Der beigelegte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 14. September 2011) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, den vorgenannten Planänderungen zuzustimmen.

## 8.2 Änderung der Begründung

Aufgrund der unter 8.1 a) aufgeführten Planänderung ist eine Anpassung der Begründung (siehe Gliederungspunkte C) 4. und 8. erfolgt. Des Weiteren wurden die Ausführungen zu der Erschließung konkretisiert (siehe Gliederungspunkt C) 3. Abs. 1 letzter Satz).

Die beigelegte Begründung (Bearbeitungsstand 14. September 2011) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, der geänderten Begründung zuzustimmen.

## 9. Zusammenfassende Erklärung

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

## B) Stellungnahme des Beirates

Dem Ortsamt Neustadt/Woltmershausen 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 übersandt.

## C) Beschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2392 für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen zwischen Ochtum, südlich Warturmer Heerstraße und Eisenbahnstrecke Bremen–Oldenburg (Bearbeitungsstand: 14. September 2011) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahme und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Dr. Reinhard Lohse  
(Vorsitzender)

Jürgen Pohlmann  
(Sprecher)

## **Begründung zum Bebauungsplan 2392 für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen zwischen Ochtum, südlich Warturmer Heerstraße und Eisenbahnstrecke Bremen–Oldenburg (Bearbeitungsstand: 14. September 2011)**

### A) Plangebiet

Der rund 6,6 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Südwesten von Bremen-Woltmershausen. Im Norden wird der Geltungsbereich durch die bereits vorhandene gewerbliche Nutzung entlang der Warturmer Heerstraße begrenzt. Im Osten läuft der Geltungsbereich spitz zu und endet in einem Grünbereich. Südlich befindet sich die Bahntrasse Bremen–Oldenburg, die vom Geltungsbereich durch einen Weg getrennt ist. Im Westen bildet der Bereich der Ochtum die Grenze des Geltungsbereichs. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

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

### 1. Entwicklung und Zustand

Im Geltungsbereich befinden sich überwiegend gewerblich genutzte Flächen, die in den Neunzigerjahren auf einer ehemaligen Deponie entstanden sind. Hierzu wurde eine Konzeption entwickelt, die eine gewerbliche Nutzung auf dem abgedichteten Deponiekörper ermöglicht.

Die gewerblichen Flächen innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich mit einer Ausnahme im öffentlichen Eigentum und sind an die heutigen Nutzer verpachtet worden. Vonseiten der derzeitigen Nutzer besteht das Interesse, die Grundstücksflächen von der Stadt zu erwerben.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine private Erschließungsstraße der Nutzergemeinschaft Hakenburger See GbR.

Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich ein Umspannwerk.

### 2. Geltendes Planungsrecht

Der überwiegende Teil der sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2392 befindenden Flächen ist im Bebauungsplan 500, rechtskräftig seit dem 18. Januar 1962, als Bahnanlage festgesetzt. Der nordwestliche Teilbereich ist im Bebauungsplan 729, rechtskräftig seit dem 8. Oktober 1970, als Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Landfahrer“ festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt den größten Teil der Flächen als gewerbliche Bauflächen dar. Entlang der Bahntrasse Bremen–Oldenburg ist ein Streifen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens lediglich eine Konkretisierung der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans erfolgen soll.

### 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Absicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzung und des bestehenden Umspannwerkes.

Ein weiteres Heranrücken an die Bahnstrecke über die derzeit von den Gewerbenutzungen einschließlich der gemeinsamen Grundstücksentwässerung beanspruchten Flächen an die Bahnlinie hinaus soll nicht erfolgen. Die im Bebauungsplan 500 festgesetzte Bahnanlage ist nach Auskunft der DB Services Immobilien GmbH nicht Teil planfestgestellter Bahnanlagen und kann somit überplant werden.

Das in dem Bebauungsplan 729 festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Landfahrer“ wird ungefähr zur Hälfte bereits durch das Umspannwerk der swb in Anspruch genommen. Ein Erfordernis für einen Landfahrerplatz besteht nicht mehr.

Da die geltenden Festsetzungen der Bebauungspläne 500 und 729 einer dauerhaften Gewerbenutzung widersprechen, sollen die Festsetzungen der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne mittels der Aufstellung des Bebauungsplans 2392 geändert werden. Zur Sicherung der gewerblichen Nutzung soll für den Großteil des Plangebiets „Gewerbegebiet“ sowie für das bestehende Umspannwerk „Fläche für Versorgungsanlagen“ festgesetzt werden.

## **C) Planinhalt**

### 1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Durch die Festsetzung werden die für die Nachnutzung einer Altablagerung angepassten gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich abgesichert.

Das festgesetzte Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Explizit ausgeschlossen werden Einzelhandelsbetriebe, da das Plangebiet aufgrund seiner verkehr-

lichen Lage nicht für entsprechende Nutzungen geeignet ist und vorrangig Entsorgungsbetrieben und sonstigen Betrieben des verarbeitenden Gewerbes zur Verfügung stehen soll.

## 2. Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise

Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung leiten sich aus dem angrenzenden Bebauungsplan 729 ab. Die GRZ von 0,8 entspricht dem Höchstmaß der baulichen Ausnutzbarkeit gemäß § 17 BauNVO. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 25 m über NN lässt bei einer Geländehöhe von rund 7,50 m die Errichtung von bis zu 17,50 m hohen Gebäuden zu. Die Baugrenzen ermöglichen eine flexible Ausnutzung der gewerblichen Grundstücke. Von der überbaubaren Fläche ausgenommen ist die bestehende Niederschlagswasserbehandlungsanlage am westlichen Ende der Privatstraße, die als Bestandteil der gemeinschaftlichen Entwässerung der gewerblichen Grundstücke von einer Bebauung freigehalten werden soll.

Die festgesetzte abweichende Bauweise ermöglicht eine flexible Anordnung der gewerblichen Gebäude. Zur Sicherung der Abdichtung der Altablagerung sind im Plangebiet nur selbsttragende Leichtbauhallen oder vergleichbare Konstruktionen zulässig. Die Bebauung ist entsprechend flach zu gründen bzw. die zu errichtenden Bauwerke sind auf die Fläche aufzusetzen.

## 3. Erschließung

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die Barkhausenstraße, in deren Verlängerung die private Erschließungsstraße der Nutzergemeinschaft Hakenburger See GbR anschließt. Zur Pflege, baulichen Unterhaltung und zu erforderlichen Reparaturen der Straße sowie deren Entwässerungsanlagen hat sich die Nutzergemeinschaft der Anlieger vertraglich verpflichtet. Die Straße wird als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Im Zuge der Planumsetzung ist z. B. durch Beschilderung oder Beschränkung sicherzustellen, dass auf der Privatstraße kein öffentlicher Verkehr stattfindet.

Die Regenentwässerung erfolgt über das interne Grabensystem auf den festgesetzten Gewerbegebietsflächen, welches in die Niederschlagswasserbehandlungsanlage der Hakenburger See GbR mündet.

## 4. Private Grünfläche

Der Bereich des Ochtumdeiches, der sich im Eigentum des Deichverbandes am linken Weserufer befindet, wird als private Grünfläche festgesetzt.

## 5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund der Altlastensituation enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Sicherung und Herstellung einer Abdichtung des Deponiekörpers, Einschränkungen zu Bauwerkstypen und Gründungen, zur Ableitung von Niederschlagswasser sowie zum Erhalt und zur Zugänglichkeit von Grundwassermessstellen und Gaspegeln. Weitere Erläuterungen hierzu enthält der Umweltbericht.

## 6. Fläche für Versorgungsanlagen

Das vorhandene Umspannwerk wird als Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität, festgesetzt. Eine Erweiterung ist nicht erforderlich.

## 7. Sonstige Festsetzungen

Es wird festgesetzt, dass sonstige Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind, um gebietsfremde Werbung im Geltungsbereich zu verhindern.

Auf der privaten Straße wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadtgemeinde Bremen eingetragen.

## 8. Kennzeichnungen und Hinweise

Bis auf den Deich (private Grünfläche) ist das Plangebiet insgesamt als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet

sind, gekennzeichnet. Ergänzende Erläuterungen hierzu enthält der Umweltbericht.

Es wird darauf hingewiesen, dass die konkrete bauliche Ausführung aller Baumaßnahmen im Plangebiet im Rahmen von Bauanträgen mit der für Altlasten zuständige Stelle abzustimmen ist. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass mit Kampfmitteln zu rechnen ist.

#### **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 Umweltbericht nach § 2 a BauGB darstellen:

- Voruntersuchung zur Gefährdungsabschätzung der Altablagerung A 251.1 in Bremen-Woltmershausen, 12. Juni 1992, Prof. Mull & Partner GmbH, Garbsen,
- Gefährdungsabschätzung der Altablagerung Nr. A 251.1 an der Warturmer Heerstraße in Bremen-Woltmershausen. 2. Untersuchungsabschnitt, 10. Februar 1994, Prof. Mull & Partner GmbH, Garbsen,
- gezielte Gefährdungsabschätzung zum Gaspfad der Altablagerung A 251.001 – Warturmer Heerstraße, Gesellschaft für Umweltschutz TÜV Nord mbH, Hamburg,
- Bericht über die Ergebnisse eines Gasabsaugversuchs auf der Altablagerung A 251.001 – Warturmer Heerstraße, 13. Januar 2004, TÜV-NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG,
- Altablagerung A 1.251.0001 Warturmer Heerstraße, Aktualisierung der Gefährdungsabschätzung: Kurzstellungnahme zur Belastungssituation im Bereich des Bebauungsplans 2392, 15. Januar 2009, Prof. Burmeier Ingenieurgesellschaft mbH, Gehrden,
- Altablagerung A 1.251.0001 Warturmer Heerstraße, Bericht zur Aktualisierung der Gefährdungsabschätzung, 21. Oktober 2009, Prof. Burmeier Ingenieurgesellschaft mbH, Gehrden.

##### **1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes**

Die Inhalte und Ziele des Bebauungsplans 2392 sind unter Punkt B) und C) der Begründung beschrieben. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Umweltbereiche, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes berührt sind, mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet.

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

- a) Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a und § 1 a Abs. 3 und 4 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 2392 umfasst eine Fläche, die bereits weitestgehend versiegelt ist. Innerhalb der als Gewerbegebiet sowie als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzten Flächen sind keine nach der Baumschutzverordnung geschützten Bäume vorhanden. In einem nördlichen Teilbereich, der im Bebauungsplan mit „B“ gekennzeichnet ist, befindet sich z. T. offener, verdichteter Boden. Dieser wird als Lagerfläche genutzt. Gehölzbestände sind z. T. auf dieser Fläche, im Bereich der Niederschlagswasserbehandlungsanlage und vereinzelt im Plangebiet vorhanden. Im Bereich der Entwässerungsgräben gibt es Rasenflächen, die gegenüber dem Untergrund abgedichtet sind.

Entsprechend § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Ein Teil des Geltungsbereiches darf derzeit aufgrund des hier geltenden rechtskräftigen Bebauungsplanes 729 vollständig versiegelt werden (es gilt die BauNVO 1968). Durch die Obergrenzen des § 17 BauNVO, deren Überschreitung nicht beabsichtigt ist, wird die mögliche bauliche Inanspruchnahme im Vergleich zum noch geltenden planungsrechtlichen Zustand verringert.

Im Bereich der im Bebauungsplan 500 festgesetzten Eisenbahnanlage ist ebenfalls durch die beabsichtigte Festsetzung als Gewerbegebiet nicht von einer erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigung des Naturlandhaushaltes auszugehen. Eingriffe in das Landschaftsbild durch neue gewerbliche Bauten sind aufgrund der industriellen Vorprägung unerheblich.

Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b und § 1 a Abs. 4 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und keine Europäischen Vogelschutzgebiete. Auch in der Umgebung sind von dem Bebauungsplan keine oben genannten Gebiete betroffen.

Es ergeben sich demnach keine Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung.

Artenschutz

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine geschützten Arten.

- b) Auswirkungen auf Erholung, Stadt- und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Durch den Bebauungsplan 2392 werden nur Flächen planungsrechtlich abgesichert, die bereits heute durch gewerbliche Nutzungen bebaut sind oder für die durch die Bebauungspläne 500 und 729 bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung gegeben sind. Aufgrund der industriellen Vorprägung sind Eingriffe in das Landschaftsbild durch neue gewerbliche Bauten unerheblich. Aus diesem Grund sind keine relevanten Auswirkungen auf die Erholung sowie das Stadt- und Landschaftsbild zu erwarten.

- c) Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bebauungsplan setzt ausschließlich Flächen fest, die bereits gewerblich genutzt sind bzw. für die die Bebauungspläne 500 und 729 Baurechte aufweisen. Das geplante Gewerbegebiet ist ein Beitrag zur Revitalisierung von Altlastenstandorten durch angepasste Nutzungen, die dafür keine anderweitigen Freiflächen in Anspruch nehmen.

- d) Auswirkungen durch Altlasten/Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich auf der Altablagerung A 1.251.0001 „Warturmer Heerstraße“, die in den Jahren 1947 bis 1970 mit Hausmüll, Bauschutt und Gewerbeabfällen befüllt wurde. Die Altablagerung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 26 ha und ist damit deutlich größer als das Plangebiet.

Die bis zu 7 m mächtige, ehemals kommunal betriebene Deponie wurde auf eine Auenlehmschicht geschüttet, die bis zu 2 m stark ist, im Zentralbereich der Deponie aber deutlich ausdünnert. Der Auenlehm wurde partiell von einer seit ca. 1900 ansässigen Ziegelei abgetont und verarbeitet. Unterhalb des Auenlehms folgen 10 bis 12 m mächtige Wesersande, die den Grundwasserleiter bilden.

Bei Erkundungsbohrungen wurde als Deponieinventar Sand, Schluff, Schotter und Bauschutt vermischt mit Papier, Holz, Plastik, Glas, Keramik, Stoff, Metall, Gummi und Knochen festgestellt, wobei die obersten 1 bis 2 m häufig vorwiegend aus mineralischen Abfällen bestehen.

In der Vergangenheit wurde in einzelnen kleinen Teilbereichen der Abfall vollständig ausgeräumt. Im Plangebiet betrifft dies nur die Fläche der Umspannstation.

1995 wurde die Teilfläche A mit einer Abdeckung, bestehend aus einer Sandausgleichsschicht, einer 30 cm starken Frostschutzschicht, einer 30 cm starken Sand-Zement-Vermörtelung, einer 5 cm Pflaster-sandbettung und Betonsteinpflaster versehen. Zusätzlich wurden an Hochpunkten gezielte Entgasungsmöglichkeiten geschaffen.

Die nicht versiegelte Teilfläche B weist Oberbodenmächtigkeiten zwischen weniger als 30 cm bis 1 m Mächtigkeit auf. Um einen direkten Kontakt von Nutzern mit dem Abfallmaterial sicher und dauerhaft zu unterbinden und die Beeinflussung des Grundwassers durch die Deponie weiter zu verringern, ist festgesetzt, dass die Teilfläche B entsprechend der Teilfläche A abzudecken ist.

Die Altablagerung wird seit 1995 im Rahmen des Überwachungsprogramms für Altablagerungen in der Stadtgemeinde Bremen überwacht. Neben der Kontrolle der Grundwasserqualität werden die Konzentration und die Zusammensetzung der durch Umsetzungsprozesse entstehenden Deponiegase regelmäßig überwacht.

Aufgrund der Ergebnisse der Überwachung und einer gezielten Gefährdungsabschätzung zum Deponiegas (TÜV-Nord 1998) sowie eines 2003 durchgeführten Gasabsaugversuchs findet derzeit eine permanente Deponiegasabsaugung im Bereich der gewerblichen Bebauung am nördlichen Rand des Plangebiets in Höhe der Barkhausenstraße statt. Der Wirkungsbereich reicht in das Plangebiet.

Im Grundwasser wurde im Rahmen der Überwachung eine Beeinflussung mit deponietypischen Stoffen festgestellt. Die 1995 durchgeführte Versiegelung von Teilflächen hat sich positiv auf die Grundwasserqualität ausgewirkt. Toxikologisch relevante Stoffe bzw. Konzentrationen, die zusätzliche Maßnahmen erforderlich machen, wurden nicht festgestellt.

Die Informationen zur Altablagerung basieren auf den unter Punkt D) genannten Gutachten.

Die Fläche des Plangebietes wurde wegen der vorhandenen Abfälle und der Belastung mit umweltrelevanten Schadstoffen gekennzeichnet. Davon ausgenommen ist nur die öffentliche Grünanlage.

Eine gewerbliche Nutzung des Plangebietes ist gefahrlos möglich, wenn ein direkter Kontakt zu den Abfallmaterialien durch geeignete Maßnahmen wie z. B. Versiegelung oder Bodenaustausch ausgeschlossen ist.

Detaillierte Auflagen u. a. zum Erhalt der Versiegelung, zum Schutz vor dem Eindringen von Gasen in Gebäude und zu entwässerungstechnischen Themen müssen im jeweiligen Bauantragsverfahren erteilt werden.

Aufgrund der vorhandenen Altablagerung wurden eine entsprechende Kennzeichnung sowie Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das Vorhandensein von Kampfmitteln ist nicht auszuschließen. Vor der Erschließung von Flächen bzw. vor Beginn von Baumaßnahmen muss daher eine Kampfmittelsuche durchgeführt werden. Aus diesem Grund wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

e) Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeits-

verhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Nach dem Auftrag des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Es dürfen keine unzumutbaren Lärmimmissionen auf die angrenzenden Wohnbereiche und die Kleingartengebiete einwirken. Aufgrund der Entfernung zwischen dem planungsrechtlich abzusichernden Gewerbegebiet und den schutzwürdigen Bereichen sind keine immissionschutzrechtlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

f) Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die vorhandene Altlast reduziert die Möglichkeiten des Umgangs mit dem Niederschlagswasser. Dies findet in der textlichen Festsetzung 5.4 Berücksichtigung, in dem eine Versickerung von Niederschlagswasser ausgeschlossen wird. Die Abführung des Niederschlagswassers erfolgt bereits im Wesentlichen von den mit Pflaster und Mineralgemisch befestigten Grundstücks- und Straßenflächen über ein zum Untergrund abgedichtetes Grabensystem zu einer Niederschlagswasserbehandlungsanlage. Von dort führt eine Rohrleitung das Niederschlagswasser in die Ochtum. Details sind in den wasserrechtlichen Verfahren zu regeln.

g) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

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

h) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen und Gesamtbetrachtung

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

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die vorhandenen Gewerbebetriebe planungsrechtlich abzusichern. Anderweitige Nutzungsmöglichkeiten der Altablagerung sind unter Berücksichtigung der Planungsziele nicht gegeben.

4. Verwendete Verfahren der Umweltprüfung

Die Ermittlung der Sachverhalte und Bewertungen der Schutzgüter erfolgten durch die zuständigen Referate des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa.

5. Maßnahmen zur Überwachung

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

Zum Monitoring der Altablagerung werden laufend Gas- und Grundwassermessungen durchgeführt. Darüber hinaus werden die generellen Maßnahmen zur Umweltüberwachung des Landes Bremen durchgeführt. Wenn im Rahmen dieser Überwachungsmaßnahmen nachteilige Umweltauswirkungen ermittelt werden, werden diese gemeldet und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen.

6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Umweltbericht wurden die Umweltbereiche mit den entsprechenden Wirkungsfeldern im Hinblick auf voraussichtliche Beeinträchtigungen untersucht.

Mit der Neuplanung erfolgen keine Eingriffe in Natur und Landschaft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf der Altablagerungsfläche A 1.251.0001 „Wartumer Heerstraße“. Da durch Festsetzung

gen des Bebauungsplanes ein direkter Kontakt zu den Abfallmaterialien sowie ein Eindringen von Niederschlägen in die Altablagerung verhindert werden, ist eine gewerbliche Nutzung des Plangebietes möglich.

Da mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln gerechnet werden muss, ist vor Realisierung der Planung die Kampfmittelbeseitigung durchzuführen.

Sonstige Umweltbelange sind nicht betroffen. Es werden insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung erwartet.

## **E) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung**

### **1. Finanzielle Auswirkungen**

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

Die erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

Darüber hinaus entstehen der Stadtgemeinde Bremen bei der Realisierung der Planung keine weiteren Kosten.

Lediglich die regelmäßige Überwachung der Altablagerung (Deponiegas, Grundwasser) ist mit Kosten verbunden, die jedoch nicht durch die Planung verursacht werden. Die vorhandenen Erschließungsanlagen wie z. B. die private Erschließungsstraße und das Regenrückhaltebecken verbleiben im Eigentum der Hakenburger See GbR.

Durch die Veräußerung von Gewerbegrundstücken ist mit Erlösen zu rechnen.

### **2. Genderprüfung**

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer betrachtet worden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 2392 und die damit verbundene planungsrechtliche Absicherung des vorhandenen Gewerbegebietes sind grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan 2392 für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen zwischen Ochtum, südlich Warturmer Heerstraße und Eisenbahnstrecke Bremen–Oldenburg**

**(Bearbeitungsstand: 14. September 2011)**

### **a) Berücksichtigung der Umweltbelange**

Der ca. 6,6 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans 2392 befindet sich im Südwesten von Bremen-Woltmershausen. Im Geltungsbereich befinden sich überwiegend gewerblich genutzte Flächen, die in den Neunzigerjahren auf einer ehemaligen Deponie entstanden sind. Im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich ein Umspannwerk.

In den rechtskräftigen Bebauungsplänen 500 und 729 sind die Flächen jedoch als Bahnanlage bzw. als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Landfahrer“ festgesetzt, sodass eine gewerbliche Nutzung den Festsetzungen der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne widerspricht.

Da die geltenden Festsetzungen der Bebauungspläne 500 und 729 einer dauerhaften Gewerbenutzung widersprechen, sollen die Festsetzungen der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne mittels der Aufstellung des Bebauungsplans 2392 geändert werden. Zur Sicherung der gewerblichen Nutzung soll für den Großteil des Plangebiets „Gewerbegebiet“ sowie für das bestehende Umspannwerk „Fläche für Versorgungsanlagen“ festgesetzt werden.

Für den Umweltbericht wurden die Umweltreferate des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa beteiligt sowie diverse Gutachten und sonstige umweltrelevanten Unterlagen herangezogen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass mit der Neuplanung keine Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich auf der Altablagerungsfläche A 1.251.0001 „Wartumer Heerstraße“, die in den Jahren 1947 bis 1970 mit Hausmüll, Bauschutt und Gewerbeabfällen befüllt wurde. Aufgrund der vorhandenen Altablagerung wurden entsprechende Kennzeichnungen sowie textliche Festsetzungen zur Sicherung und Herstellung einer Abdichtung des Deponekörpers, Einschränkungen zu Bauwerkstypen und Gründungen, zur Ableitung von Niederschlagswasser sowie zum Erhalt und zur Zugänglichkeit von Grundwassermessstellen und Gaspegeln in den Bebauungsplan aufgenommen. Da durch Festsetzungen des Bebauungsplanes ein direkter Kontakt zu den Abfallmaterialien sowie ein Eindringen von Niederschlägen in die Altablagerung verhindert werden, ist eine gewerbliche Nutzung des Plangebietes möglich.

Da mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln gerechnet werden muss, ist vor Realisierung der Planung die Kampfmittelbeseitigung durchzuführen.

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

Es werden insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung erwartet.

#### **b) Alternativenprüfung**

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die vorhandenen Gewerbebetriebe planungsrechtlich abzusichern. Anderweitige Nutzungsmöglichkeiten der Altablagerung sind unter Berücksichtigung der Planungsziele nicht gegeben.

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

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 2392 ist im Oktober 2008 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung hat in einer öffentlichen Einwohnerversammlung im Ortsamt Neustadt/Woltmershausen am 25. November 2008 stattgefunden.

Die Beteiligung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB sind nach § 4 a Abs. 2 BauGB gleichzeitig (vom 6. Mai bis 6. Juni 2011) durchgeführt worden. Im Zuge der Behördenbeteiligung hat der Beirat Neustadt eine Stellungnahme abgegeben.

Nach der öffentlichen Auslegung haben sich Planänderungen ergeben, die jedoch die Grundzüge der Planung nicht berühren. Mit Beschluss der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie ist von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfes abgesehen worden.

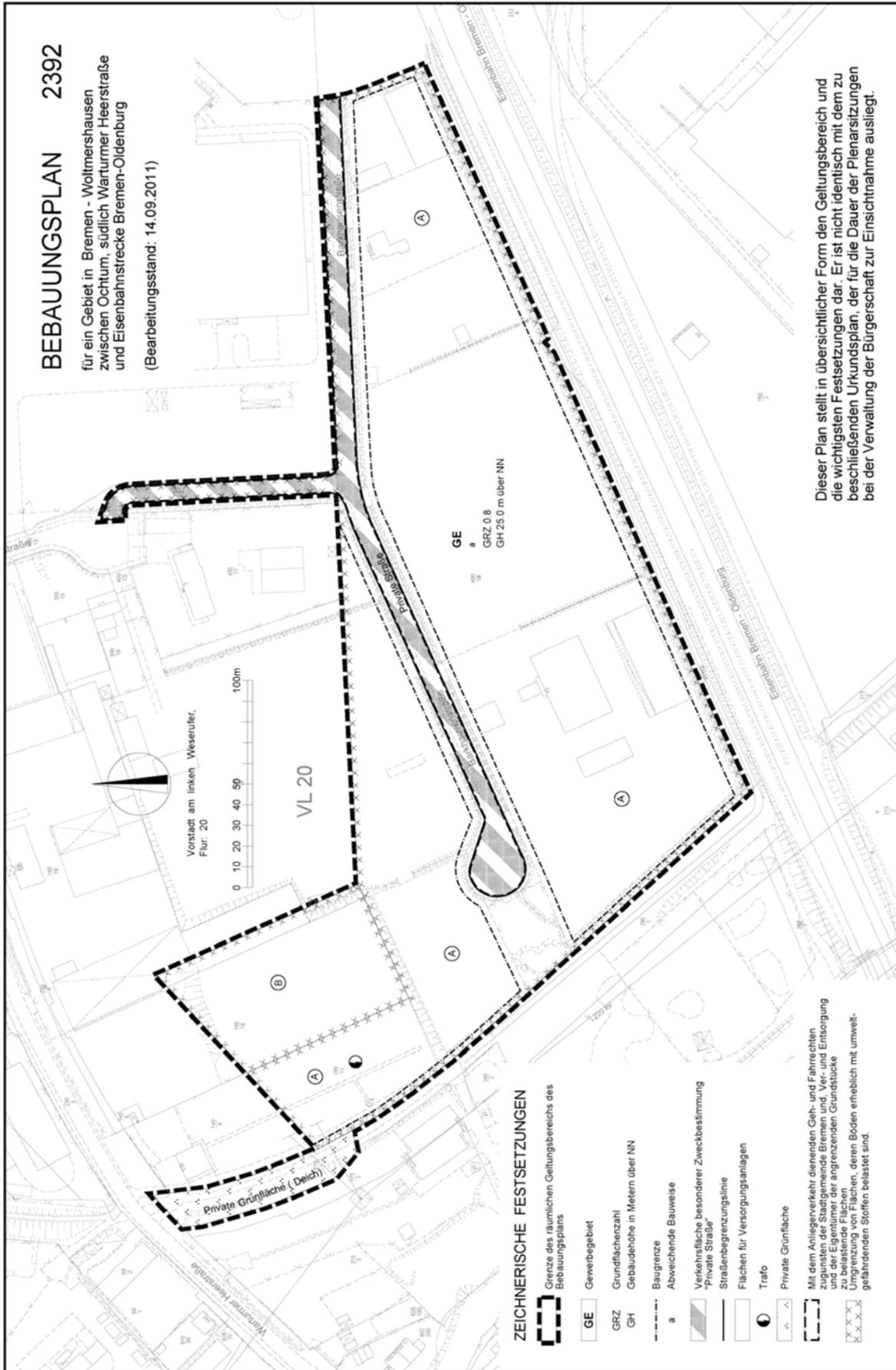
Die Planänderungen sind in dem Bebauungsplanentwurf 2392 (Bearbeitungsstand: 14. September 2011) ausgewiesen.

Anlässlich der vorgenannten öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen; Planänderungen haben sich nicht ergeben.

Der Beirat Woltmershausen hat den Bebauungsplan zur Kenntnis genommen.

# BEBAUUNGSPLAN 2392

für ein Gebiet in Bremen - Woltershausen  
zwischen Ochtrum, südlich Wärumer Heerstraße  
und Eisenbahnstrecke Bremen-Oldenburg  
(Bearbeitungsstand: 14.09.2011)



## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

- GE Gewerbegebiet
- GRZ Grundflächenzahl
- GH Gebäudehöhe in Metern über NN
- Baugrenze
- Abweichende Bauweise
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Private Straße"
- Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Traflo
- Private Grünfläche
- Mit dem Anliegensverkehr dienenden Geh- und Fahrwegen dienenden Grünflächen und Entsorgung zu belastenden Flächen der angrenzenden Grundstücke
- Umgrenzung von Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

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 Planarsetzungen bei der Verwaltung der Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.