

Mitteilung des Senats vom 24. Januar 2012

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 79 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma AES System GmbH an der Hanna-Kunath-Straße in Bremen-Neustadt

(Bearbeitungsstand: 8. Juli 2011)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Vorhaben wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 79 (Vorhaben- und Erschließungsplan) (Bearbeitungsstand: 8. Juli 2011) vorgelegt.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat hierzu am 12. Januar 2012 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

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

Der im Bericht erwähnte Durchführungsvertrag wird nicht beigefügt und kann beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr bei Bedarf eingesehen werden.

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 79 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma AES System GmbH an der Hanna-Kunath-Straße in Bremen-Neustadt (Bearbeitungsstand: 8. Juli 2011) zu beschließen.**

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 79 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma AES System GmbH an der Hanna-Kunath-Straße in Bremen-Neustadt

(Bearbeitungsstand: 8. Juli 2011)

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie legt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 79 (Vorhaben- und Erschließungsplan) (Bearbeitungsstand: 8. Juli 2011) und die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 79 (Bearbeitungsstand: 8. Juli 2011) vor.

A. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 20. Januar 2011 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist am 25. Januar 2011 öffentlich bekannt gemacht worden.

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

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf 79 ist am 2. Februar 2011 vom Ortsamt Neustadt/Woltmershausen eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

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

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

Im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 79 wurde am 9. Dezember 2010 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Dabei wurde auch der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB festgelegt. Die Ergebnisse sind in die Planaufstellung eingeflossen.

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

Die Beteiligung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Neustadt nach § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentlicher Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sind für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 79 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 14. April 2011 beschlossen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan 79 (Vorhaben- und Erschließungsplan) mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf 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. Zugleich 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 BauGB unterrichtet worden.

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

- 5.1 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Änderungen/Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 6. dieses Berichtes wird verwiesen.

Nach Klärung bestimmter Fragen haben die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwendungen.

- 5.2 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

6. Änderungen des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

- 6.1 Änderungen des Planentwurfes

- Die textliche Festsetzung Nr. 8.3 – letzter Spiegelstrich hat sich wie folgt geändert:
- Anstelle von zwei Vogelkirschbäumen sind nun zwei Zierapfelbäume zu pflanzen.
- Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 79 liegt innerhalb des 6-km-Kreises, der für die Vogelschlagsituation des Flughafens relevant ist. Aufgrund des § 29 des LuftVG und § 45 Abs. 1 der LuftVZO sind Änderungen der Landschaftsstruktur, das Anlegen und Ändern von Gewässern sowie Pflanzen von Bäumen und Gehölzen nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde zulässig. Dies gilt auch für Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches. Zur Sicherstellung, dass dies beachtet wird, erfolgte eine entsprechende nachrichtliche Übernahme in den Planentwurf.

- In den Planentwurf wurde der Hinweis aufgenommen, dass die Bestimmungen der Baumschutzverordnung sowie des Artenschutzes von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt bleiben.

Die vorgenannten Planänderungen sind in dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 79 (Bearbeitungsstand: 8. Juli 2011) ausgewiesen.

6.2 Änderungen in der Begründung

Aufgrund der vorgenannten Planänderungen sind Anpassungen in der Begründung erforderlich geworden.

Des Weiteren erfolgte eine geringfügige redaktionelle Änderung unter Gliederungspunkt B) 3 Abs. 4. Es sollen 98 (alt 78) neue Stellplätze errichtet werden.

Der dem Umweltbericht zugrunde gelegte Landschaftsplanerische Fachbeitrag wurde nach der öffentlichen Auslegung im Juli 2011 angepasst. Der Umweltbericht wurde entsprechend aktualisiert.

Die vorgenannten Änderungen sind in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 79 (Bearbeitungsstand: 8. Juli 2011) enthalten.

- #### 6.3 Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, den vorgenannten Planänderungen, wie im Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 79 (Bearbeitungsstand: 8. Juli 2011) ausgewiesen, sowie den vorgenannten Änderungen der Begründung (Bearbeitungsstand: 8. Juli 2011) zuzustimmen.

7. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 79 erfolgten Planänderungen (geringfügige Änderung einer textlichen Festsetzung, Aufnahme einer nachrichtlichen Übernahme und eines Hinweises) werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Die Planänderungen erfolgten in Abstimmung mit den davon berührten Trägern öffentlicher Belange und sind mit der Vorhabenträgerin einvernehmlich abgestimmt.

Auf eine Einholung von Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planänderungen nicht betroffen ist.

8. Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 79 (Vorhaben- und Erschließungsplan)

Eine Kopie des Durchführungsvertrages, in dem sich die Vorhabenträgerin zur Herstellung des Projektes verpflichtet, ist als Anlage beigefügt.

9. Zusammenfassende Erklärung

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

B) Stellungnahme des Beirates

Der Ausschuss „Bau, Umwelt und Verkehr“ des Beirates Neustadt hat in seiner Sitzung am 10. Mai 2011 folgenden Beschluss gefasst: „Kenntnisnahme“.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan 79 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma AES System GmbH an der Hanna-Kunath-Straße in Bremen-Neustadt (Bearbeitungsstand: 8. Juli 2011) zu beschließen.

Dr. Reinhard Lohse
(Vorsitzender)

Jürge Pohlmann
(Sprecher)

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 79 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma AES System GmbH an der Hanna-Kunath-Straße in Bremen-Neustadt

(Bearbeitungsstand: 8. Juli 2011)

A) Plangebiet

Das ca. 1,3 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Neustadt, Ortsteil Neuenland am Ende der Hanna-Kunath-Straße. Es wird wie folgt begrenzt:

- im Westen/Nordwesten durch einen öffentlichen Grünzug mit Fuß- und Radweg (Westerlandweg), der die Kleingartenanlage Helgoland-Westerland von der Airportstadt trennt,
- im Norden/Nordosten durch das angrenzende gewerblich genutzte Grundstück Hanna-Kunath-Straße 27 bis 31 (Flurstück 139/71),
- im Osten/Südosten durch die Wendeanlage am Ende der Hanna-Kunath-Straße, einen südlich hieran anschließenden Parkplatz sowie durch öffentliche Grünflächen des Kleingartenvereins „Langeoog“,
- im Süden/Südwesten durch die südliche Grenze eines Fuß- und Radweges, der zwischen den Parzellen der Kleingartenanlage „Langeoog“ in Richtung Westerlandweg verläuft.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Der nördliche Planbereich ist geprägt durch ein zweigeschossiges Büro-/Produktionsgebäude der AES-Aircraft Elektro/Elektronik System GmbH (AES) sowie einer dazugehörigen Stellplatzanlage mit 46 Stellplätzen für die Mitarbeiter der AES. Das Grundstück der AES wird im Süden/Südwesten durch einen begrünten rd. 20 x 80 m großen Wall begrenzt. Dahinter folgen ein Fuß- und Radweg, ein Graben sowie Parzellen des Kleingartenvereins „Langeoog“. Von den Parzellen ist lediglich eine genutzt und mit einer Gartenlaube bebaut.

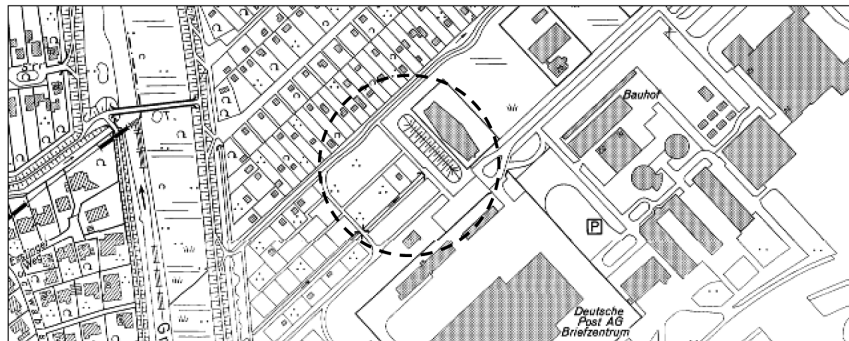


Abb. 1: Lage des Plangebietes innerhalb der westlichen Airportstadt (gestrichelter Kreis)

2. Geltendes Planungsrecht

Das Grundstück der AES liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2192 für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Hanna-Kunath-Straße

und Westerlandweg. Der Bebauungsplan ist am 24. Mai 2006 in Kraft getreten. Er setzt ein Gewerbegebiet fest. Die Grünanlagen entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze des AES-Grundstücks sind als öffentliche Grünflächen sowie überlagernd als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

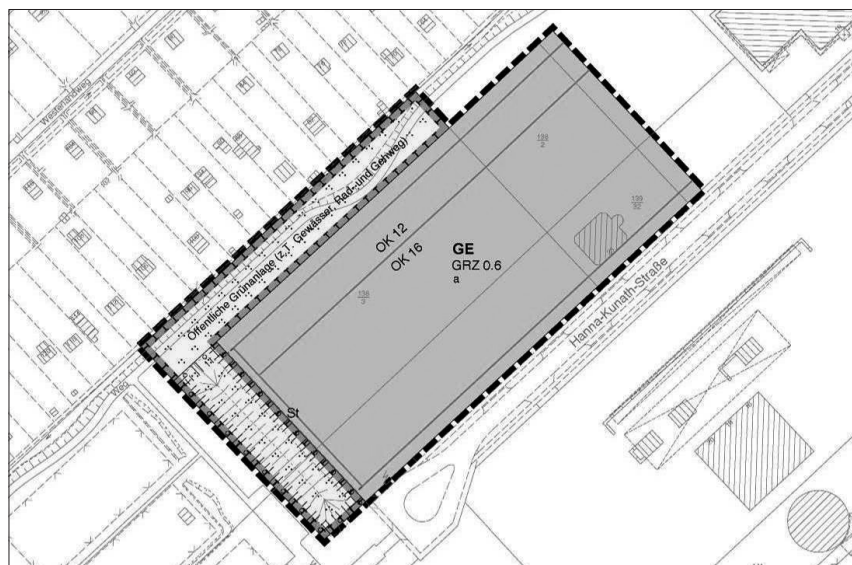


Abb. 2: Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 2192

Für die Flurstücke südlich/südwestlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 2192 gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 1917 Teil 2, die hier als Nutzung eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ bestimmen. Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadtgemeinde Bremen stellt in seiner 3. Änderung für das Grundstück der AES gewerbliche Bauflächen sowie für den südlich angrenzenden Bereich Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dar. Da die FNP-Darstellung „Grünflächen“ nicht mit der angestrebten gewerblichen Nutzung übereinstimmt, wird der FNP im Parallelverfahren geändert (111. FNP-Änderung). Des Weiteren bedarf es einer Genehmigung zur Verlegung des Grabens. Dies erfolgt in einem eigenständigen Planverfahren nach dem Bremischen Wassergesetz. Dieses Verfahren wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Vorhabenträgerin ist die AES, ein mittelständisches Unternehmen auf dem Gebiet der elektrischen Konstruktionsdienstleistungen für die Luftfahrt sowie Herstellungs- und Instandhaltungsbetrieb von LED- Leucht- und Stromversorgungssystemen für Flugzeugkabinen. Die AES beschäftigt derzeit rd. 120 Mitarbeiter.

Das Betriebsgebäude der AES in der Hanna-Kunath-Straße 33 ist für 100 Mitarbeiter ausgelegt. Aufgrund des schnellen Wachstums sind die Gebäudedekapazitäten bereits voll ausgeschöpft. Zur Sicherung der bestehenden Arbeitsplätze sowie zur Schaffung von zusätzlich rd. 100 neuen Arbeitsplätzen ist eine Betriebserweiterung zwingend notwendig. Die Anforderungen der AES sehen mehr als eine Verdoppelung der Hauptnutzfläche vor. Für die AES kommt eine Betriebserweiterung nur am bestehenden Standort in Frage. Die für die Betriebserweiterung vorgesehenen Grundstücksflächen grenzen direkt südwestlich an das bestehende AES-Grundstück in der Hanna-Kunath-Straße 33 an.

Die künftige Bauzone verlängert das vorhandene Baufeld in südwestlicher Richtung; analog zur gegenüberliegenden Bebauung des Brief-Verteilzentrums der Deutsche Post AG. Die bauliche Betriebserweiterung ist durch eine Spiegelung des bestehenden Gebäudes geplant. Der neue Baukörper soll direkt an das bestehende AES-Gebäude anschließen (vergleiche Vorhaben- und Erschließungsplan). Somit wird der bestehende Wall durch den Erweiterungsbau überplant. Durch die Konzentration des neuen Baukörpers im Grundstückszentrum wird der Abstand zu anderen Nutzungen optimiert.

Südlich an den Baukörper anschließend soll eine neue zweite Stellplatzanlage mit rd. 98 neuen Stellplätzen errichtet werden. Der Bereich dieser Stellplatzanlage erstreckt sich über drei Parzellen des Kleingartenvereins „Langeoog“, von denen eine mit einer Laube bebaut ist. Die AES hat zur Entschädigung bereits entsprechende Gespräche mit dem Kleingartenverein aufgenommen. Des Weiteren verläuft hier der Graben, der verlegt werden soll (vergleiche Kap. B1 „Entwicklung und Zustand“). Es ist vorgesehen, die neue Stellplatzanlage ebenerdig in einer aufgelockerten Anordnung unter üppiger Baumbepflanzung zu gestalten. Die Stellplatzanlage soll wasserdurchlässig gestaltet werden, in dem z. B. Rasengittersteine oder breite Fugen verlegt werden. Weiterhin wird, wie beim bisherigen AES-Gelände, auf eine Abgrenzung des Betriebsgeländes durch Zaun und Tor verzichtet.

Die Erschließung erfolgt weiterhin über die bestehende AES-Stellplatzanlage nördlich des Büro- und Produktionsgebäudes. Von dieser aus soll an der westlichen Gebäudeseite der AES ein privater Weg zur neuen Stellplatzanlage führen (vergleiche Vorhaben- und Erschließungsplan). Aufgrund des Zuschnitts des zukünftig größeren AES-Grundstücks muss eine bestehende Zuwegung vom Parkplatz am Ende der Hanna-Kunath-Straße zur Kleingartenanlage um rd. 5 m nach Süden verlegt werden. Sämtliche Kosten hierfür werden von dem Vorhabenträger übernommen.

Um einen harmonischen Übergang von der neuen Stellplatzanlage zu den Kleingartenparzellen zu schaffen, soll der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Gestaltung von Grünflächen und des wieder zu errichtenden Walls erfolgen. Im Zusammenhang mit der Grabenverlegung ist eine Aufweitung des Grabens sowie die Anlage eines Stillgewässers in Form eines Tümpels geplant. Die verbleibenden öffentlichen Grünflächen werden extensiv gestaltet.

Mit der Betriebserweiterung der AES sind keine Immissionsschutzkonflikte zu erwarten, denn die AES bietet Ingenieurdienstleistungen für Flugzeughersteller sowie eine Endmontage von vorgefertigten Halberzeugnissen der Elektroindustrie an. Diese Tätigkeiten finden innerhalb des Gebäudes statt. Daher werden keine Immissionen wie Lärm, Abgase oder giftige Abfälle erzeugt. Der Betrieb erfolgt wochentags in einer Schicht von 7.00 bis 18.00 Uhr. Die Warenanlieferung erfolgt ausschließlich über Paketdienste. Um den Immissionsschutz auch für die Zukunft für ggfs. andere Gewerbebetriebe sicherzustellen, sind im Plangebiet nur solche Nutzungen zulässig, die zwischen Vorhabenträger und Stadt im Durchführungsvertrag vereinbart werden.

Das bestehende Büro-/Produktionsgebäude der AES hat sich im Betriebsablauf bewährt, so dass der neue Baukörper eine Spiegelung des Bestandsgebäudes werden soll. Der Neubau wird an einem zentralen Punkt am Altbau angebunden und auf analoge Weise durch ausgeweitete Verkehrsflächen gegliedert. Diese werden verglast, um natürliche Belichtung, Energiegewinn und Bezug zur umgebenden Landschaft durch Ausblick zu ermöglichen. Die Gestaltung des vorhandenen Gebäudes hat sich als äußerst energiesparend erwiesen; ausgedehnte Dachverglasung hilft durch natürliche Sonneneinstrahlung den Heizenergiebedarf auf den von zwei herkömmlichen Einfamilienhäusern zu begrenzen. Mit dem geplanten Neubau soll dieses erfolgreiche Konzept fortgeführt und verbessert werden. Die verwendeten Baumaterialien zielen auf eine Unterschreitung der EnEV 2009 ab. Ein Beitrag zur nachhaltigen Standortentwicklung wird durch die gewählte Architektur, eine gute Anbindung an den ÖPNV und durch die Nähe und damit verbundene Verkehrsreduktion zu einem der Hauptkunden geleistet. Zur zeitweiligen und räumlich begrenzt notwendigen Raumkühlung der AES-Gebäude wird die Nutzung von wasser-/bodengebundenen Speichern untersucht und die elektronisch geregelte nächtliche Kühlung der Gebäude durch Querlüftung gesichert.

Zur Realisierung des oben beschriebenen Vorhabens der AES ist das Planungsrecht zu ändern und ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufzustellen. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Erweiterung der Betriebsflächen der AES sowie die Schaffung eines harmonischen Übergangs von den gewerblichen Bauflächen

zu den angrenzenden Dauerkleingärten. Hierfür ist die Festsetzung eines Gewerbegebietes sowie von Grünflächen und von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erforderlich. Die Planung dient im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 8a und c BauGB der Stärkung der mittelständischen Wirtschaft sowie der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 79 leiten sich aus dem Vorhaben sowie aus dem bisherigen Bebauungsplan 2192 ab. Für das bestehende Grundstück sowie für den Erweiterungsbereich der AES wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Dieses schließt an das im Bebauungsplan 2192 festgesetzte und bereits bestehende Gewerbegebiet an. Die vorhabenbezogene Gebietserweiterung für die AES, die Dienstleistungen und Produkte für Flugzeughersteller anbietet, passt zur Zielsetzung der Stadtgemeinde Bremen, in der Airportstadt vornehmlich Unternehmen mit einem Bezug zum Flughafen und zur Flugzeugbranche anzusiedeln. Auch vor diesem Hintergrund findet eine Einschränkung der zulässigen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet statt. So sind Betriebe des Einzelhandels und des Kfz-Gewerbes, Speditionen, Lagerhäuser, Lagerplätze, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Solche Betriebe und Anlagen können in anderen Gewerbegebieten der Stadtgemeinde Bremen angesiedelt werden. Der Ausschluss ist ferner erforderlich, da aufgrund der verkehrsgünstigen Lage (Nähe zur Autobahn) nicht auszuschließen ist, dass Verdrängungseffekte eintreten und sich damit eine nichtgewollte Veränderung der Airportstadt vollzieht. Zudem sind die ausgeschlossenen Betriebsarten und Anlagen in der Regel großflächig und würden somit dem angestrebten harmonischen Übergang zur Kleingartenanlage Langeoog entgegenstehen.

Da im Bebauungsplan ein Baugebiet gemäß Baunutzungsverordnung allgemein festgesetzt wird, ist in der textlichen Festsetzung Nr. 2 im Sinne von § 12 Abs. 3a BauGB geregelt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird eine Nutzungsdichte angestrebt, wie sie auch im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet besteht. Die GRZ von 0,6 bleibt unter der zulässigen Obergrenze der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Gewerbegebiete, da im Übergang zu den Kleingärten eine geringere Versiegelung gewünscht ist. Die GRZ 0,6 ist erforderlich, um die AES-Betriebserweiterung realisieren zu können. Die Reduzierung der maximalen Gebäudehöhe am westlichen Plangebietsrand von 16 m auf 12 m erfolgt vor dem Hintergrund der Schaffung einer geringeren Gebäudehöhe im Übergang zu den kleinteiligen und niedrigen Gartenlauben der Kleingartenanlage „Helgoland“. Es besteht jedoch die Möglichkeit von den festgesetzten Höhen im Einzelfall abzuweichen, wenn sich die Abweichung hinsichtlich der stadträumlichen Wirkung nicht negativ auf das Ortsbild auswirkt. Der Bezugspunkt für alle festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die angrenzende Straßenverkehrsfläche. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass bei der Höhenermittlung der baulichen Anlagen im Plangebiet jeweils von den gleichen Bezugsgrößen ausgegangen wird. Die vorgenannten Festsetzungen wurden aus dem Bebauungsplan 2192 übernommen und tragen zu einem homogenen Stadtbild im südwestlichen Bereich der Airportstadt bei.

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, die dem Vorhabenträger die Möglichkeit zur Platzierung des Erweiterungsbaus gewähren. Die östlichen und westlichen Baugrenzen stellen eine Verlängerung der Baugrenzen des Bebauungsplanes 2192 dar, sodass die Bildung einer gleichmäßigen Raumkante an der Hanna-Kunath-Straße sowie am Westerlandweg möglich ist.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, soweit sie Gebäude im Sinne der BremLBO sind, sowie Garagen nicht zulässig. Stellplätze sind hier nur zulässig, sofern sie festgesetzt sind. Mit dieser Festsetzung soll im Sinne eines homogenen Ortsbildes ein ungeordnetes Abstellen von Kraftfahrzeugen sowie eine Errichtung von Nebenanlagen an den Plangebietsrändern verhindert werden. Mit der Festsetzung einer Stellplatzanlage südlich des Baufeldes wird dem Vorhabenträger ausreichend Platz zur Errichtung der notwendigen Stellplätze angeboten.

4. Bauweise

Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind und dass eine Grenzbebauung gestattet werden kann, ohne dass von dem Nachbargrundstück herangebaut werden muss. Diese Festsetzung ermöglicht Betriebsgebäude von mehr als 50 m, wie sie im Plangebiet mit dem Büro- und Produktionsgebäude der AES bereits bestehen. Durch die Möglichkeit des Verzichts auf einen Grenzabstand kann an bestehende Baukörper angebaut werden. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise lässt somit einen Spielraum für unterschiedliche gewerbliche Nutzungen zu.

5. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt über das bestehende Grundstück an der Hanna-Kunath-Straße. Die Hanna-Kunath-Straße mündet in nördlicher Richtung in die Flughafentallee. Sie hat hier in alle Richtungen eigene Abbiegespuren, die durch Ampeln geregelt sind. An dieser Kreuzung befindet sich die nächstgelegene Straßenbahn-Haltestelle „Neuenlander Kämpfe“ der Linie 6. Die Entfernung zur ÖPNV-Haltestelle beträgt von der AES aus ca. 800 m, entsprechend etwa zehn Gehminuten. Derzeit nimmt ein Viertel der AES-Mitarbeiter diesen Weg zur Arbeit. Für die Zukunft wird von der gleichen Größenordnung ausgegangen. Eine Anbindung an das Radwegenetz ist ab Flughafendamm entlang des Helgoländer Grabens gegeben. An der Ecke Otto-Lilienthal-Straße steht den Anliegern des Gewerbegebietes ein Parkhaus mit ca. 800 Einstellplätzen zur Verfügung, die als Dauer- und Kurzzeitparkplätze genutzt werden können.

6. Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennverfahren. Es ist beabsichtigt, das auf den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser in die angrenzenden Gräben einzuleiten. Um den Oberflächenabfluss zu verringern, enthält der Bebauungsplan eine textliche Festsetzung, dass Gehwege und Stellplätze in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Wasserdurchlässig bedeutet, dass der Abflussbeiwert der Flächen für Stellplätze maximal 0,6 betragen darf. Einen Abflussbeiwert von maximal 0,6 haben z. B. Pflasterungen mit mindestens 2 cm breiten Rasenfugen, Schotterrassen, Rasengitterplattierungen oder wassergebundene Decken (vergleiche DIN 1986-2 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“).

7. Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt an seinem westlichen Rand sowie südlich der Stellplatzanlage eine öffentliche Grünanlage fest, in der auch Gewässer, Rad- und Gehwege zulässig sind. Diese Grünanlage ist somit für die Allgemeinheit zugänglich und stellt einen adäquaten Übergang zur umgebenden Kleingartennutzung dar. Eine weitere grünordnerische Maßnahme ist, dass Flächen zwischen der Hanna-Kunath-Straße und der Baugrenze, soweit sie nicht als Zufahrt oder Zugang dienen, zu begrünen sind. Einfriedungen sowie befestigte Arbeits- und Lagerflächen sind hier nicht zulässig. Die sonstigen nicht befestigten Grundstücksteile sind ebenfalls zu begrünen. Diese Festsetzung soll dem Ziel dienen, einen möglichst begrüneten Bereich zwischen der öffentlichen Straße und den Gewerbebauten auszubilden, wie er auch in den übrigen Bereichen der Airportstadt geschaffen wurde.

8. Maßnahmen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden bauliche Eingriffe innerhalb der Parzellen der Kleingartenanlage Langeoog sowie in dem

bestehenden Wall vorbereitet. Die dadurch zu erwartenden Beeinträchtigungen werden durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen. Dies geschieht durch eine naturnahe Gestaltung der öffentlichen Grünanlage und durch Maßnahmen im Baugebiet zur Begrünung und Gestaltung der Freiflächen sowie der Stellplatzanlage (siehe textliche Festsetzungen Nr. 8.1 bis 8.4). Weitere Ausführungen zu den Eingriffen in Natur und Landschaft sind dem Kapitel D „Umweltbericht“ zu entnehmen.

9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Für die Errichtung baulicher Anlagen oder Teile solcher sowie aller anderen Hindernisse im Plangebiet ist die Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde gemäß § 12 bzw. 15 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) einzuholen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt innerhalb des 6-km-Kreises, der für die Vogelschlagsituation des Flughafens relevant ist (Vogelschlag – Zusammenstöße von Luftfahrzeugen mit Vögeln). Aufgrund § 29 des LuftVG – Abwehr von Gefahr – und § 45 Abs. 1 der Luftverkehrszulassungs-Ordnung (LuftVZO) – sichere und ordnungsgemäße Durchführung des Luftverkehrs – sind Änderungen der Landschaftsstruktur, das Anlegen und Ändern von Gewässern sowie Pflanzen von Bäumen und Gehölzen nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde zulässig.

Dies gilt auch für Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Zur Sicherstellung, dass dies beachtet wird, erfolgt die Aufnahme einer entsprechenden nachrichtlichen Übernahme in den Planentwurf.

Der Bebauungsplan enthält Hinweise; diese verweisen auf Bestimmungen der Baumschutzverordnung sowie des Artenschutzes.

Zur Sicherstellung, dass dies beachtet wird, erfolgt die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Planentwurf.

D) Umweltbericht

Für die Umweltprüfung 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 § 2a Baugesetzbuch (BauGB) darstellen:

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 79 der Freien Hansestadt Bremen (Rahel Jordan Landschaftsplanung, Bremen, Juli 2011)

1. Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Inhalt und Ziele des Bebauungsplans sind in den Teilen A) bis C) der Begründung dargestellt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Umweltbereiche mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans berührt sind.

2. Ziele des Umweltschutzes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

Grundsätze und Ziele des Umweltschutzes

Gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Zur Zielerreichung trägt unter anderem die Eingriffsregelung bei, welche für das Bebauungsplanverfahren nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG anzuwenden ist.

Gemäß Landschaftsprogramm Bremen (1991) liegt das Plangebiet im besiedelten Bereich.

Derzeitiger Umweltzustand und Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Derzeit befindet sich im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 79 das Büro- und Produktionsgebäude der AES mit Stellplatzanlage sowie rückwärtig am Gebäude ein mit Sträuchern bewachsener Erdwall. Der Wall dient als Sichtschutz gegenüber den südlich angrenzenden Kleingärten und ist im Bebauungsplan 2192 als Ausgleichsfläche festgesetzt. Des Weiteren existieren im Plangebiet drei Kleingartenparzellen, von denen derzeit zwei brach liegen. Auf der dritten Parzelle befindet sich eine Gartenaue. Die Parzellen werden von Rad- und Fußwegen umgeben. Die Wege werden zum Teil durch junge Einzelbäume (Eiche, Linde, Ahorn) gesäumt. Ein Graben, der als nährstoffreicher Graben/Marschgraben einzustufen ist, fließt durch das Kleingartengebiet. Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop sowie nach Baumschutzverordnung des Landes Bremen geschützte Bäume werden von der Planung nicht berührt.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 79 werden erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes vorbereitet. Folgende vorhabenbedingte Auswirkungen sind zu nennen:

- Errichtung eines zweigeschossigen Baukörpers und einer 2 340 m² großen Stellplatzanlage,
- Bodenversiegelung von 0,4 ha,
- Vegetationsbeseitigung,
- Beseitigung eines Oberflächengewässers.

Auf Grundlage der Bestandserfassung, Biotopbewertung und den Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen sich folgende Beeinträchtigungen (Eingriffsfolgen) prognostizieren:

Funktion	Art der Beeinträchtigung
Biotop-/Ökotoptfunktion	<ul style="list-style-type: none"> • Versiegelung von bis zu 0,4 ha • Biotopveränderungen und -beseitigungen, die zu einem Verlust von 1,04 Flächenäquivalenten führen
Biotische Ertragsfunktion	<ul style="list-style-type: none"> • Versiegelung von bis zu 0,4 ha belebten Oberbodens
Landschaftserlebnissfunktion	<ul style="list-style-type: none"> • Überformung der Landschaft am Stadtrand durch Bauwerke

2.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Bei dem geplanten Vorhaben werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung ergriffen:

- Gestaltung des Parkplatzes aus wasserdurchlässigen Materialien, das heißt mit einem Versiegelungsgrad (Abflussbeiwert gemäß DIN 1986-2 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke“) von maximal 60 %,
- Begrünung der Stellplatzanlage mit großkronigen Laubbäumen (Stiel-Eiche, Spitz-Ahorn oder Gewöhnliche Esche),
- Gestaltung der Dachterrasse zwischen dem Bestandsgebäude und dem Erweiterungsbau in Teilbereichen als begrüntes Flachdach,
- der abzutragende Boden des Erdwalles wird vor Ort wieder eingebaut (siehe unten), d. h. Vermeidung von An- und Abtransport des Bodens für die Verwallung.

Zum Ausgleich der nicht zu vermeidenden Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehen:

A 1: Neuanlage eines Grabenabschnittes mit aufgeweitetem, flachen Ufer

Der durch die Planung betroffene Grabenabschnitt wird nach Süden verlegt und in seinem Profil verändert. Das nordöstliche Ufer wird in einem Teilbereich aufgeweitet und mit flachen Böschungen angelegt. Hierdurch erhält der Graben eine höhere ökologische Bedeutung und kann weiteren Tier- und Pflanzenarten als Lebensraum dienen. Das anfallende Material aus dem Bodenaushub wird bei der Neuanlage des Erdwalls mit eingebaut (siehe A 3). Die Umsetzung der Maßnahme A1 sowie die Unterhaltung des Grabens wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt und sichergestellt.

A 2: Eingrünung der Gewerbefläche mit standortgerechten, heimischen Gehölzen

Der geplante Gewerbeneubau sowie der Parkplatz werden an der westlichen Plangebietsgrenze zur öffentlichen Grünanlage sowie zum Vereinsgebäude des Kleingartenvereins mit einer Laubholzhecke oder mindestens 3 m breiten Strauch-Baumpflanzung eingegrünt. Hierzu enthält der Bebauungsplan eine Festsetzung.

A 3: Errichtung eines Erdwalls mit standortgerechten, heimischen Sträuchern

Der bestehende Erdwall wird nach Süden verlegt und an der Grenze der Gewerbefläche (hier geplante Stellplatzfläche) in gleicher Größe wieder errichtet. Der Erdwall dient als Abgrenzung zum geplanten Parkplatz und damit als Sicht- und auch Lärmschutz für die angrenzende öffentliche Grünanlage und die Nutzer der Kleingärten. Mit dem Wall und der Grünanlage wird so ein Übergangsbereich von dem Gewerbegebiet, d. h. dem Siedlungsbereich, in die freie Landschaft (Kleingärten, Grollander Ochtum) geschaffen. Die Errichtung des Walls als Ausgleichsmaßnahme wird im Bebauungsplan festgesetzt. Regelungen zur Bepflanzung des Walls mit standortgerechten, heimischen Sträuchern werden im Durchführungsvertrag getroffen.

A 4: Naturbelassene Fläche/Entwicklung einer halbruderalen Gras- und Staudenflur mit Tümpel

Die Ausgleichsflächen zwischen Erdwall und dem bestehenden am südlichen Ende des Plangebietes verlaufenden Fuß-/Radweg sollen sich zukünftig gemäß Festsetzung im Bebauungsplan naturnah entwickeln. Hierzu werden ggf. vorhandene Wegeplatten u. ä. entfernt. Eine weitere Vorbereitung der Flächen ist nicht erforderlich. Ein Großteil des Gebietes wird zurzeit von Scherrasenvegetation eingenommen. Diese Vegetation wird sich in eine halbruderalen Gras- und Staudenflur weiterentwickeln. Eine Pflege der Flächen ist nicht erforderlich (natürliche Sukzession). Eine sich ggf. langfristig einstellende Verbuschung wird akzeptiert. Lediglich der Randstreifen am Weg soll auf einer Breite von 0,5 bis 1 m regelmäßig gemäht und somit kurzrasig gehalten werden.

Innerhalb der Sukzessionsfläche wird ein Tümpel als potenzielles Amphibienlaichgewässer angelegt. Der Bodenaushub soll bei der Errichtung des Walls eingebaut werden. Der Tümpel wird nach der Errichtung der natürlichen Entwicklung überlassen. Eine Verlandung des Gewässers wird akzeptiert. Die Neuanlage und Gestaltung des Tümpels wird über den Durchführungsvertrag sichergestellt.

A 5: Pflanzung von großkronigen Laubbäumen

Im Süden der Ausgleichsfläche werden zwei Zierapfelbäume (*Malus floribunda*) als Laubbäume gepflanzt. Nähere Regelungen zur Pflanzung enthält der Durchführungsvertrag. Die Gehölze bilden einen visuellen Übergang von der Ausgleichsfläche zu den angrenzenden Kleingartenparzellen.

Die genannten Ausgleichsmaßnahmen 1 bis 5 werden in der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgesetzt. Die Gegenüberstellung der Flächenäquivalente der betroffenen Biotope vor und nach dem

Eingriff zeigt, dass die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt werden. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist im landschaftsplanerischen Fachbeitrag zum VEP 79 dargestellt.

2.3 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

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

Ziele

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind Auswirkungen auf die Landschaft zu berücksichtigen. Für das Schutzgut Landschaftsbild formuliert das Landschaftsprogramm Bremen (1991) für gewerbliche Bauflächen die Ziele der Einbindung neuer, gewerblich genutzter Bereiche durch entsprechende Pflanzungen sowie die Begrünung von Parkplätzen und Gebäuden mit Bäumen sowie Fassaden- und Dachbegrünung.

Derzeitiger Umweltzustand und Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Das Orts- und Landschaftsbild ist derzeit durch zum Teil ungenutzte Kleingartenparzellen sowie einen erlebbaren Grabenabschnitt geprägt. Die Einzelbäume sind überwiegend noch zu jung, um raumbedeutsam prägend zu sein. Das Plangebiet hat eine Bedeutung als Naherholungsgebiet für Kleingärtner sowie Spaziergänger, die die angrenzende öffentliche Grünanlage am Helgolandgraben nutzen. Vorbelastungen bestehen durch Lärmemissionen des ca. 200 m entfernt liegenden Flughafens sowie des Gewerbegebiets Airport-Stadt mit dem östlich angrenzenden Briefzentrum der Deutschen Post AG.

Aufgrund der sinkenden Nachfrage nach Kleingartenparzellen in diesem Gebiet wird der Verlust der Gartenparzellen nicht als erheblich für die Erholungsfunktion gewertet. Mit der Überbauung gehen allerdings Freiräume am Stadtrand langfristig verloren, die der Erholung des Menschen dienen könnten.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Zur Minderung der Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes wird die Höhe der zulässigen Gebäude im Gewerbegebiet auf maximal 12 bzw. 16 m über der angrenzenden Straßenverkehrsfläche begrenzt.

Die Ausgleichsmaßnahmen für den Naturhaushalt dienen ebenfalls als Ausgleich für die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Die Ausgleichsfläche wird eine Bedeutung für die Erholung des Menschen in diesem Gebiet entfalten. Die sich entwickelnde halbruderale Gras- und Staudenflur, der neue Grabenabschnitt, der Tümpel sowie die Kirschbäume stellen naturnahe Landschaftselemente dar und werden das Landschaftsbild positiv aufwerten. Der bepflanzte Wall schirmt die Stellplatzanlage von der öffentlichen Grünanlage ab und trägt somit zu einer harmonischen Einbindung in das Landschaftsbild bei.

2.5 Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. 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 sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Aufgrund der positiven betriebswirtschaftlichen Entwicklung der Firma AES sowie der sinkenden Nachfrage nach Kleingärten in der betroffenen Lage wird die Erweiterung des Gewerbegebietes an dieser Stelle für sinnvoll erachtet. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß begrenzt,

indem der Parkplatz nur zu maximal 60 % versiegelt wird (Abflussbeiwert der Flächen für Stellplätze maximal 0,6).

Im Rahmen der Umweltprüfung wird ausschließlich die Erweiterungsfläche betrachtet, da sich für die bestehende Gewerbefläche keine Änderungen gemäß Bebauungsplan ergeben. Die Erweiterungsfläche umfasst rd. 1,0 ha. Dabei nehmen die geplanten Nutzungen folgende Flächengrößen ein:

- Gewerbegebiet: 0,56 ha
davon maximal 60 % überbaute/versiegelte Fläche (GRZ = 0,6): 0,34 ha
zulässige Überschreitung der GRZ durch Stellplätze bis 0,8: 0,11 ha
unversiegelte, begrünte Freiflächen: 0,11 ha,
- Öffentliche Grünfläche (als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft): 0,44 ha,
- Gesamtgröße: 1,0 ha.

Durch die Planung wird eine zusätzliche Versiegelung von 0,4 ha vorbereitet. Hierbei handelt es sich um eine erhebliche Beeinträchtigung für den Naturhaushalt. Der Ausgleich für das Schutzgut Boden erfolgt, indem eine Fläche von 0,2 ha aus der gärtnerischen Nutzung herausgenommen wird und sich der Boden in diesem Bereich zukünftig naturnah entwickeln kann.

2.6 Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm und Erschütterung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c und g BauGB)

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Bei der Produktion der AES handelt es sich ausschließlich um eine Endmontage von vorgefertigten Halberzeugnissen der Elektroindustrie innerhalb des Gebäudes. Es entstehen keine relevanten Lärmimmissionen. Dies gilt auch für den Erweiterungsbau. Durch die Erweiterung des Betriebes bzw. die Erhöhung der Anzahl der Mitarbeiter wird es zu den Betriebszeiten zwischen 7.00 und 18.00 Uhr zu einem höheren Kfz-Verkehr kommen. Da die Firma vor allem Dienstleistungen anbietet und die Produktion eine Endmontage ist, gibt es Lieferverkehr nur an den Arbeitstagen durch Paketdienste. Positiv ist zu nennen, dass der grüne Wall zwischen den Stellplätzen und den südlich angrenzenden Flächen auch im Sinne eines aktiven Lärmschutzes Schallimmissionen reduziert.

2.7 Auswirkungen auf Oberflächengewässer (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a und g BauGB)

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen Auswirkungen auf Gewässer sowie die Darstellung von Plänen des Wasserrechts zu berücksichtigen.

Im Plangebiet befindet sich ein nährstoffreicher Graben/Marschgraben, der der Entwässerung des Kleingartengebietes dient und in Richtung des parallel zum Westerlandweg verlaufenden Grabens fließt. Das Gewässer zeigt 2010 eine beginnende Verlandung mit Großröhricht-Vegetation an. Der Marschengraben ist von mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Durch die Planung kommt es zum Verlust des Oberflächengewässers. Der Graben wird jedoch innerhalb der festgesetzten, öffentlichen Grünfläche neu hergestellt. In ökologischer Hinsicht wird der Graben durch eine Veränderung des Profils (Aufweitung, abschnittsweise flache Ufer) aufgewertet. Die zukünftige Unterhaltung erfolgt ebenfalls unter ökologischen Gesichtspunkten. Für die Verlegung des Grabens wird ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren nach dem Bremischen Wassergesetz durchgeführt.

2.8 Die sonstigen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen.

2.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Kleingartenparzellen bestehen. Eine steigende Nachfrage nach den Gärten ist aufgrund des Angebotes an Kleingärten in Bremen und der allgemein sinkenden Nachfrage nicht unmittelbar zu erwarten. Es bestünde jedoch für die AES keine Möglichkeit, den Betrieb zu erweitern.

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Planaufstellung wurde diskutiert, ob auf die Aufschüttung eines Erdwalls verzichtet werden sollte. Aus Gründen des Sichtschutzes für die angrenzende öffentliche Grünanlage und die Dauerkleingärten wurde beschlossen, den Erdwall erneut aufzuschütten.

4. Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung

Grundlage für die Umweltprüfung bildet der Landschaftsplanerische Fachbeitrag vom Planungsbüro Rahel Jordan Landschaftsplanung (Bremen, Juli 2011). Die Bestandsaufnahme der Biotope erfolgte anhand des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Bremen (SBUV 2005). Die Eingriffsbilanzierung erfolgte gemäß der Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen.

5. Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c 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. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden erhebliche nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen den Fachbehörden zur Kenntnis gelangen.

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die AES beabsichtigt, an ihrem Standort in Bremen zu expandieren und die Produktion auszuweiten. Das derzeitige Büro- und Produktionsgebäude liegt am Ende der Hanna-Kunath-Straße in der Airportstadt Bremen und bildet den Abschluss der gewerblichen Nutzung gegenüber der Kleingartensiedlung „Langeoog“.

Von der Planung betroffen sind zum einen ein Teil der im Bebauungsplan 2192 festgesetzten öffentlichen Grünanlage sowie zum anderen drei Kleingartenparzellen mit Fußweg, wegbegleitenden Einzelbäumen und ein Grabenabschnitt.

Mit der Planung wird eine zusätzliche Versiegelung von 0,4 ha vorbereitet. Zudem gehen Vegetationsbestände verloren und das Landschaftsbild wird durch die Errichtung eines neuen Gebäudes sowie einer Stellplatzanlage überprägt.

Die Ausgleichsmaßnahmen für die erheblichen Beeinträchtigungen der Werte und Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erfolgen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und umfassen die naturnahe Entwicklung der verbleibenden Flächen der betroffenen Kleingartenparzellen hin zu halbruderalen Gras- und Staudenfluren, die Anlage eines neuen Grabens sowie eines Tümpels, die Eingrünung des Gewerbegebietes durch Hecken/Strauchpflanzungen bzw. einen begrünten Erdwall sowie die Pflanzung von großkronigen Einzelbäumen.

Durch die Ausgleichsmaßnahmen werden die verloren gegangenen Werte und Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt. Das Landschaftsbild wird landschaftsgerecht neu gestaltet.

E) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt aufgrund des Durchführungsvertrages die Verpflichtung, auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes das Vorhaben auf eigene Kosten zu verwirklichen und

die Kosten für Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen sowie die durch das Projekt veranlassten Kosten für Maßnahmen im öffentlichen Raum zu tragen.

Durch die Veräußerung der städtischen Fläche entstehen Erlöse im Sondervermögen Infrastruktur.

2. Genderprüfung

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 79 sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer untersucht worden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch das Vorhaben grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten sind. Die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen richten sich gleichermaßen an Frauen und Männer.

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 79 (Vorhaben- und Erschließungsplan) für die Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma AES System GmbH an der Hanna-Kunath-Straße in Bremen-Neustadt

(Bearbeitungsstand: 8. Juli 2011)

a) Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Vorhabenträgerin AES System GmbH beabsichtigt die Erweiterung ihres Büro- und Produktionsstandortes in der Airportstadt (Hanna-Kunath-Straße 33) durch die Errichtung eines zweiten Büro- und Produktionsgebäudes sowie durch die Anlage von zusätzlichen Kfz-Stellplätzen für die Mitarbeiter. Die Betriebserweiterung ist Grundlage für die Schaffung von rd. 100 weiteren Arbeitsplätzen und ist ohne Änderung des Planungsrechtes nicht möglich.

Besondere methodische Schwierigkeiten traten bei der Umweltprüfung nicht auf. Grundlage für die Umweltprüfung bildet der landschaftsplanerische Fachbeitrag vom Planungsbüro Rahel Jordan Landschaftsplanung (Bremen, Juli 2011). Die Bestandsaufnahme der Biotope erfolgte anhand des Kartierschlüssels für Biotoptypen in Bremen (SBUV 2005). Die Eingriffsbilanzierung erfolgte gemäß der Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen.

In dem Umweltbericht wurden folgende Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet:

- Natur und Landschaft, Stadt- und Landschaftsbild und Flächeninanspruchnahme

Von der Planung betroffen sind zum einen ein Teil der im B-Plan 2192 festgesetzten öffentlichen Grünanlage sowie zum anderen drei Kleingartenparzellen mit Fußweg, wegbegleitenden Einzelbäumen und ein Grabenabschnitt.

Mit der Planung wird eine zusätzliche Versiegelung von 0,4 ha vorbereitet. Zudem gehen Vegetationsbestände verloren und das Landschaftsbild wird durch die Errichtung eines neuen Gebäudes sowie einer Stellplatzanlage überprägt.

Die Ausgleichsmaßnahmen für die erheblichen Beeinträchtigungen der Werte und Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erfolgen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und umfassen die naturnahe Entwicklung der verbleibenden Flächen der betroffenen Kleingartenparzellen hin zu halbruderalen Gras- und Staudenfluren, die Anlage eines neuen Grabens sowie eines Tümpels, die Eingrünung des Gewerbegebietes durch Hecken/Strauchpflanzungen bzw. einen begrüntem Erdwall sowie die Pflanzung von großkronigen Einzelbäumen.

Durch die Ausgleichsmaßnahmen werden die verloren gegangenen Werte und Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt. Das Landschaftsbild wird landschaftsgerecht neu gestaltet.

- Lärm

Es entstehen keine relevanten Lärmimmissionen. Durch die Erweiterung des Betriebes bzw. die Erhöhung der Anzahl der Mitarbeiter wird es zu den Betriebszeiten zwischen 7.00 und 18.00 Uhr zu einem höheren Kfz-Verkehr kommen. Da die Firma vor allem Dienstleistungen anbietet und die Produktion eine Endmontage ist, gibt es Lieferverkehr nur an den Arbeitstagen durch Paketdienste. Positiv ist zu nennen, dass der grüne Wall zwischen den Stellplätzen und den südlich angrenzenden Flächen auch im Sinne eines aktiven Lärmschutzes Schallimmissionen reduziert.

- Oberflächengewässer

Im Plangebiet befindet sich ein nährstoffreicher Graben/Marschgraben, der der Entwässerung des Kleingartengebietes dient und in Richtung des parallel zum Westerlandweg verlaufenden Grabens fließt. Durch die Planung kommt es zum Verlust des Oberflächengewässers. Der Graben wird jedoch innerhalb der festgesetzten, öffentlichen Grünfläche neu hergestellt. In ökologischer Hinsicht wird der Graben durch eine Veränderung des Profils (Aufweitung, abschnittsweise flache Ufer) aufgewertet.

— Sonstige Umweltbelange

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

Bei Realisierung der Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

b) Alternativenprüfung

Das Vorhaben (Betriebserweiterung) ist zwingend standortgebunden.

Die beabsichtigte gewerbliche Nutzung ist eine städtebaulich sinnvolle und erwünschte Entwicklung der Flächen. Anderweitige Planungsalternativen werden nicht gesehen.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Kleingartenparzellen bestehen. Eine steigende Nachfrage nach den Gärten ist aufgrund des Angebotes an Kleingärten in Bremen und der allgemein sinkenden Nachfrage nicht unmittelbar zu erwarten. Es bestünde jedoch für die AES keine Möglichkeit, den Betrieb zu erweitern.

c) Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 79 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB am 9. Dezember 2010 durchgeführt worden. Dabei wurde auch der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB festgelegt. Die Ergebnisse sind in die Planaufstellung eingeflossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung hat in einer öffentlichen Einwohnerversammlung im Ortsamt Neustadt/Woltmershausen am 2. Februar 2011 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 § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig (vom 6. Mai bis 6. Juni 2011) durchgeführt worden.

Aufgrund von Stellungnahmen anlässlich der Behördenbeteiligung 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 Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes 79 (Bearbeitungsstand: 8. Juli 2011) ausgewiesen.

Der Ausschuss „Bau, Umwelt und Verkehr“ des Beirates Neustadt hat in seiner Sitzung am 10. Mai 2011 folgenden Beschluss gefasst: „Kenntnisnahme“.

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

Freie Hansestadt Bremen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 79
(Vorhaben- und Erschließungsplan)

für die Erweiterung des Betriebsgeländes der Firma AES System GmbH an der Hanna-Kunath-Straße in Bremen-Neustadt
(Bearbeitungsstand: 08.07.2011)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Gewerbegebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

OK 12 Maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in Metern über der angrenzenden Straßenverkehrsfläche

BAUWEISE, BAUGRENZEN

a abweichende Bauweise

Baugrenze

GRÜNFLÄCHEN



Öffentliche Grünfläche mit textilich definierter Zweckbestimmung

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

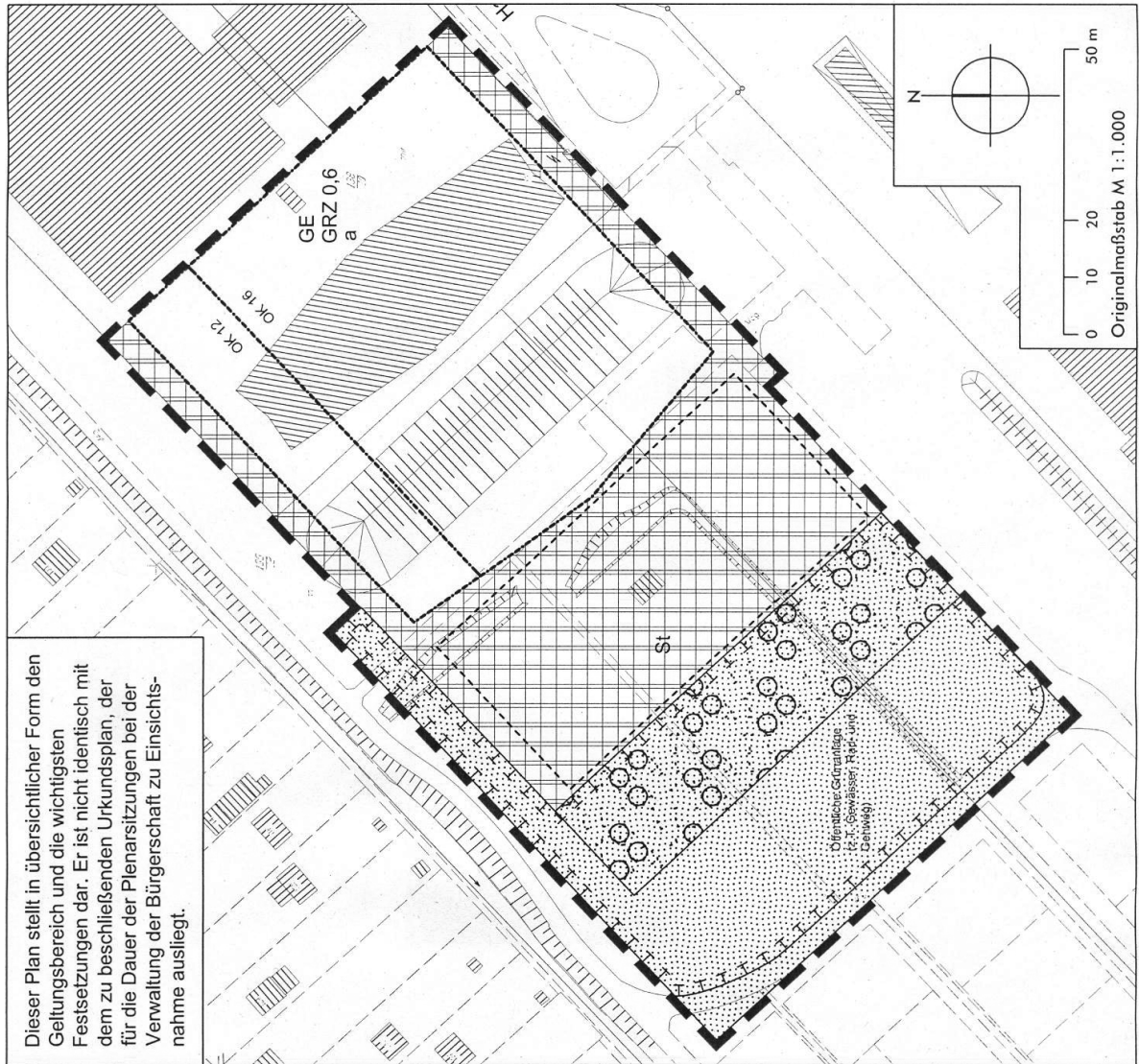
Schutzwall mit Anpflanzung, Höhe 3,20 m über angrenzender Erdoberfläche



NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Für die Errichtung baulicher Anlagen oder Teile solcher sowie durch alle anderen Maßnahmen ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde gemäß § 12 bzw. 15 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) einzuholen.

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 Planarbitzungen bei der Verwaltung der Bürgerschaft zu Einsichtsnahme ausliegt.



Originalmaßstab M 1:1.000

