

## **Mitteilung des Senats vom 8. Mai 2012**

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

#### **99. Änderung**

##### **Bremen-Walle**

- **Südseite Europahafen (Änderungsbereich 99. A)**
- **Nördlich Konsul-Smidt-Straße (Änderungsbereich 99. B)**

**(Bearbeitungsstand 15. April 2011)**

Zur Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 wird für den oben näher bezeichneten Bereich der Entwurf des Planes zur 99. Flächennutzungsplanänderung (Bearbeitungsstand: 15. April 2011) vorgelegt.

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

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 an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Plan zur 99. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 Bremen-Walle – Südseite Europahafen (Änderungsbereich 99. A) – Nördlich Konsul-Smidt-Straße (Änderungsbereich 99. B) (Bearbeitungsstand 15. April 2011) zu beschließen.**

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

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

#### **99. Änderung**

##### **Bremen-Walle**

- **Südseite Europahafen (Änderungsbereich 99. A)**
- **Nördlich Konsul-Smidt-Straße (Änderungsbereich 99. B)**

**(Bearbeitungsstand 15. April 2011)**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie legt den Entwurf des Planes zur 99. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 (Bearbeitungsstand: 15. April 2011) und die entsprechende Begründung zur 99. Flächennutzungsplanänderung vor.

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

##### **1. Planaufstellungsbeschluss**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 24. November 2011 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

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

Zur 99. Änderung des Flächennutzungsplans ist am 11. März 2010 vom Ortsamt West 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 Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie 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 zur 99. Änderung des Flächennutzungsplans ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Dabei wurde der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB festgelegt. Über das Ergebnis dieser Beteiligung ist die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie vor Beschluss der öffentlichen Auslegung informiert worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

4. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind für die 99. Änderung des Flächennutzungsplans gleichzeitig durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 24. November 2011 beschlossen, dass der Entwurf der 99. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 9. Dezember 2011 bis 9. Januar 2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt West Kenntnis zu nehmen.

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

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Walle haben gegen den Inhalt des Planentwurfes keine Bedenken.

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

6. Zusammenfassende Erklärung

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

**B) Stellungnahme des Beirates**

Dem Ortsamt West wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

**C) Beschluss**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft die 99. Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 Bremen-Walle, Südseite Europahafen (Änderungsbereich 99. A), Nördlich Konsul-Smidt-Straße (Änderungsbereich 99. B) (Bearbeitungsstand: 15. April 2011) zu beschließen.

Dr. Reinhard Lohse  
(Vorsitzender)

Jürgen Pohlmann  
(Sprecher)

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

**99. Änderung**

**Bremen-Walle**

- **Südseite Europahafen (Änderungsbereich 99. A)**
- **Nördlich Konsul-Smidt-Straße (Änderungsbereich 99. B)**

**(Bearbeitungsstand 15. April 2011)**

**A) Änderungsbereiche**

Die Änderungsbereiche liegen im Stadtteil Walle, Ortsteil Überseestadt, und umfassen eine Fläche von insgesamt rund 29 ha. Der Abschnitt A liegt zwischen Europahafen, südlich des Hilde-Adolf-Parks, Lloydstraße, Auf der Muggenburg und Stephanikirchenweide. Der Abschnitt B umfasst ein Areal zwischen Konsul-Smidt-Straße, Marcuskaje, Überseetor, Hafenbahndamm und Hansator.

**B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung**

1. Entwicklung und Zustand

- Abschnitt A: Die Umschlagstätigkeit auf dem ehemaligen Hafensreal wurde bereits vor längerer Zeit aufgegeben. Heute prägen Gewerbe- und Industrieanlagen der Fünfziger- und Sechzigerjahre, erste Neubauten aber auch hafentypische Gebäude, wie z. B. der unter Denkmalschutz stehende und für Dienstleistungen und Einzelhandel umgebaute Schuppen 2, die bauliche Struktur des Gebiets. Die restlichen Flächen des Gebiets sind unbebaut.
- Abschnitt B: Große Teile des Bereichs liegen brach, denn im Plangebiet befanden sich u. a. Gleisanlagen, die bereits vor ein paar Jahren abgeräumt wurden. Im nördlichen Abschnitt des Änderungsbereichs steht das unter Denkmalschutz stehende Hafenkopfgebäude der ehemaligen Polizeidirektion. Östlich anschließend befindet sich das dreizehngeschossige Hafenhochhaus.

2. Geltende Darstellungen

Der Flächennutzungsplan Bremen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 unter Berücksichtigung der für den Änderungsbereich B maßgeblichen 15. Änderung, stellt für die Änderungsbereich A Sonderbaufläche Hafen und für den Änderungsbereich B gewerbliche Bauflächen und Sonderbaufläche Hafen dar.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung

Die Änderung des Flächennutzungsplans soll die Voraussetzung zur Revitalisierung der Alten Hafenreviere schaffen.

Auf Basis der von Senat und Bürgerschaft beschlossenen „Entwicklungskonzeption zur Umstrukturierung der Alten Hafenreviere in Bremen“ und der daraus im Masterplan Überseestadt Bremen<sup>1)</sup> konkretisierten Entwicklungsziele soll ein vitales Stadtquartier aus gewerblichen und gemischten Bauflächen entstehen. Die Nutzungen sollen so angeordnet werden, dass eine verträgliche Einbindung in die umgebenden gewerblich-industriell und gemischt genutzten Bereiche erfolgt.

Zur Realisierung der vorgenannten Planungsziele ist die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

**C) Planinhalt**

Die bisherigen Darstellungen von Sonderbauflächen Hafen und gewerblichen Bauflächen werden durch die Darstellungen von gemischten und gewerblichen Bauflächen ersetzt. Damit soll die Grundlage für die Neustrukturierung dieser

<sup>1)</sup> Masterplan, Überseestadt Bremen, Standort der Möglichkeiten, Überseestadt Bremen GmbH, Bremen 2003.

Bereiche geschaffen werden. Es handelt sich hier um Teile der Überseestadt, die zwischen den gewerblich bzw. industriell genutzten Gebieten und den Mischgebietsnutzungen liegen. Aufgrund dieser Lagebedingungen soll eine für die Umgebung verträgliche Nutzungskonzeption entwickelt werden.

Der Abschnitt A soll ausschließlich als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Er grenzt im südlichen Bereich direkt an industriell genutzte Flächen an (Sonderbauflächen Hafen) und bildet zu den nördlich angrenzenden gemischten Bauflächen eine „Zwischenzone“. Somit gliedern sich in diesem Teil der Überseestadt die Bauflächen in unterschiedliche Störungsgrade.

Im Abschnitt B werden, entsprechend seiner zentralen Lage im Stadtgebiet, neben gewerblichen Bauflächen auch gemischte Bauflächen dargestellt. So bietet die nordwestlich gelegene gemischte Baufläche sehr gute Voraussetzungen für ein vielseitiges Nutzungsspektrum. Auch die Fläche östlich der Straße Hansator stellt, vor dem Hintergrund der benachbarten Mischflächen, als gemischte Baufläche die Grundlage für zukünftige Wohn- und Arbeitsstandorte dar.

## **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 § 2a Baugesetzbuch (BauGB) darstellen:

- o Lärm
  - Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung (Gewerbe) zum Bebauungsplan 2382 „Am Kaffeequartier“ in der Überseestadt Bremen (LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg, März 2011);
  - Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung zu den Industrie- und Gewerbeflächen in der Überseestadt Bremen (LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg, Dezember 2010);
  - Überseestadt Bremen – Schalltechnische Untersuchung zum Bereich nördlich der Konsul-Smidt-Straße (LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg, April 2010);
  - Überseestadt Bremen – Schalltechnische Untersuchung zur Umstrukturierung der alten Hafenreviere (LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg, Mai 2006).
- o Luftschadstoffe
  - Immissionsmessungen im Hafenrevier der Überseestadt Bremen, GfA-Bericht 63280-001 B03, Abschlussbericht (GfA Gesellschaft für Arbeitsplatz- und Umweltanalytik mbH, Münster, August 2006).
- o Geruch
  - Abschlussbericht über die Geruchsbegehungen in der Überseestadt (TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Bremen, Oktober 2006/ 1. Korrektur Dezember 2009);
  - Geruchsmessung nach der Geruchsimmissions-Richtlinie im Gebiet der Überseestadt (TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Bremen, August 2007);
  - Bericht über die Durchführung von Geruchsbegehungen im Planungsgebiet „Alte Hafenreviere“ (Gesellschaft für Umweltschutz TÜV Nord mbH, Bremen, Dezember 1999)
- o Boden
  - Bericht zu der orientierenden Untersuchung im Bereich des Bebauungsplanes 2409 „Nördlich Konsul-Smidt-Straße“ in Bremen-Überseestadt (underground, April 2010);
  - Ergebnisbericht, Umstrukturierung Überseehafen, Vorrangiges Untersuchungsgebiet, Orientierende Untersuchung zur Altlastensituation, Verdachtsfläche 1 (Dr. Kühnemann und Partner, Mai 2000);

— Distributionszentrum Überseehafen Bremen, Historische Standortuntersuchung, Teilbereich Frischezentrum-Nord II (hinstinvest Dr. Klaus Schlottau, November 1998).

1. Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die Inhalte und Ziele der Flächennutzungsplanänderung sind in den Teilen A bis C der Begründung ausgeführt.

2. Ziele des Umweltschutzes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz.

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

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

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

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

Das Plangebiet ist von Gewerbe-, Industrie- und Hafennutzungen umgeben, von denen Lärmbelastungen ausgehen. Außerdem ist durch Verkehre mit Lärmbelastungen zu rechnen. Zur Beurteilung dieser Immissionen wurden schalltechnische Gutachten erstellt.

— Beurteilung der Lärmimmissionen durch Verkehr

Die Lärmbelastung wurde für das Straßennetz innerhalb und außerhalb des Plangebiets der Überseestadt sowie für das Schienennetz der Hafenbahn und der Deutschen Bahn AG berechnet. Die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) werden am Tag lediglich im Bereich westlich Hansator zum Teil um bis zu 3 dB(A) überschritten. In der Nacht werden die Werte in beiden Abschnitten überschritten, zum Teil um bis zu 9 dB(A).

— Beurteilung der Lärmimmissionen durch Gewerbe und Industrie

Bei den Schallpegelberechnungen wurden die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen im Plangebiet sowie die tatsächlich vorhandenen Industrie- und Hafennutzungen außerhalb des Plangebiets zugrunde gelegt. Die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Richtwerte der TA Lärm werden in der Nacht im Abschnitt A um 7 dB(A) und im Abschnitt B um 10 dB(A) in den gemischten Bauflächen sowie um 6 dB(A) in den gewerbliche Bauflächen überschritten.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können durch konkrete Lärmschutz- und Grundrissfestsetzungen die Konflikte aufgrund dieser Lärmbelastung bewältigt werden. Durch entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplänen kann gewährleistet werden, dass in Aufenthaltsräumen von Wohnungen ein Innenraumpegel von tags 35 dB(A) und nachts 30 dB(A) eingehalten wird.

c) Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c, e, g und h)

Um die Belastung des Plangebiets durch Gesamtschwebstaub und Staubbiederschlag beurteilen zu können, wurde der Feinstaubanteil

(PM<sub>10</sub>) des Schwebstaubs hinsichtlich folgender Elemente nach den Vorgaben der TA Luft gemessen: Schwefeldioxid, Stickstoffmonoxid, Stickstoffdioxid, Kohlenmonoxid und Kohlenwasserstoff. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die Immissionswerte der 22. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (22. BImSchV) im gesamten Änderungsbereich nicht überschritten werden.

- d) Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Gerüche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c, e und g BauGB)

Zur Einschätzung der vorhandenen Luftqualität im Hinblick auf Gerüche wurden Geruchsimmissionen anhand der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) ermittelt.

Die Geruchsbelastung wurde in den Jahren 1999, 2006 und 2007 untersucht. Die ermittelten Kennwerte (Kenngröße IV, d. h. vorhandene Immissionswerte) betragen für die gemischten Bauflächen bis zu 0,15, bei den gewerblichen Bauflächen, vor allem im Abschnitt A, zum Teil bis zu 0,27.

In der GIRL werden zur Beurteilung der Erheblichkeit einer Geruchsbelastung Immissionswerte (IW) als Maßstab für höchstzulässige Geruchsimmissionen genannt. Für Wohn-/Mischgebiete ist ein IW 0,10 angegeben, für Gewerbe-/Industriegebiete ein IW 0,15. Bei diesen IW handelt es sich um relative Häufigkeiten der Geruchsstunden eines Jahres. So bedeutet z. B. IW 0,10, dass in 10 % der Jahresstunden anlagenspezifische Gerüche eindeutig wahrnehmbar sind.

Nach dem oben genannten Beurteilungsmaßstab für eine Regelfallprüfung der GIRL werden im Plangebiet zum Teil die Immissionswerte für gemischte und gewerbliche Bauflächen überschritten.

In den Geruchsgutachten wurde auch eine anlagenbezogene Zuordnung der Geruchseignisse vorgenommen. Dabei konnte festgestellt werden, dass schwerpunktmäßig Geruchseignisse im Bereich Cerealien und Kaffee wahrzunehmen sind. Aufgrund der besonderen Lage der Flächen im historisch gewachsenen Hafensreal sind solche Gerüche als ortstypisch anzusehen. Die ermittelten Überschreitungen der Immissionswerte der GIRL im FNP-Änderungsbereich geben keine Hinweise auf eine Gefährdung gesunder Wohn- oder Arbeitsverhältnisse und sind im Rahmen der Abwägung als vertretbar anzusehen. Aufgrund der Lage in den Hafenrevieren in Bremen ist traditionell mit Gerüchen zu rechnen und den künftigen Bewohnern und Nutzern des Gebiets zuzumuten. Eine Überschreitung der Immissionswerte der GIRL ist unter Berücksichtigung der mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele daher vertretbar. Dem Ziel, in der Überseestadt auch Wohnnutzungen zu ermöglichen, um einen lebendigen, dicht bebauten Stadtteil zu entwickeln, wird eine hohe Wertigkeit beigemessen. Im Rahmen der gebotenen planerischen Abwägung erscheint in dem vorliegenden Fall ein Heraufsetzen der Zumutbarkeitsschwelle für die Beurteilung, ob erhebliche und unzumutbare Belästigungen im Sinne des BImSchG und auch des Städtebaurechts vorliegen, gerechtfertigt. Eine Verallgemeinerung für andere durch Gerüche belastete Gebiete lässt sich hieraus jedoch nicht ableiten.

- e) Auswirkungen durch Altlasten und anfallende Abfälle (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Im gesamten Planbereich ist mit künstlichen Auffüllungen zu rechnen, die vereinzelt auch schadstoffhaltige Beimengungen (Bauschutt, Asche, Schlacke) enthalten können. Wegen des Stichprobencharakters der durchgeführten Untersuchungen kann das Vorhandensein von Bodenkontaminationen nicht ausgeschlossen werden.

Im Änderungsbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Zur Sicherstellung, dass vor Aufnahme der Erdarbeiten eine Beseitigung der Kampfmittel in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen sichergestellt wird, erfolgt die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den aus der Flächennutzungsplanung zu entwickelnden Bebauungsplänen.

f) Auswirkungen auf das Klima

Klimaschützende Wirkungen können durch eine die Kohlendioxid-Emission senkende Stadtentwicklung erzielt werden. Es soll eine kompakte Siedlungsstruktur mit einer hohen baulichen Ausnutzung entwickelt werden, die einen Beitrag zu einer möglichst geringen Kohlendioxidbelastung leisten kann. Mit der Um- und Neustrukturierung der Überseestadt wird einerseits die Flächeninanspruchnahme in den Außenbereichen der Stadt vermieden und andererseits die Innenentwicklung der Stadt gefördert. Darüber hinaus wird durch die verdichtete Bauweise im Plangebiet eine optimale Verknüpfung mit dem Versorgungsnetz der Stadt ermöglicht.

g) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

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

h) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen

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

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung ermöglicht eine Nachnutzung einer Brachfläche als Bestandteil der Revitalisierung der alten Hafenreviere. Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen nicht.

4. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Es werden die generellen Maßnahmen zur Umweltüberwachung des Landes Bremen durchgeführt. Sollten im Rahmen dieser Überwachungsmaßnahmen nachteilige Umweltauswirkungen ermittelt werden, so werden diese gemeldet und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen.

5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Zuge der Revitalisierung der alten Hafenreviere Bremen soll der Änderungsbereich zu einem vitalen Stadtquartier entwickelt werden. Die Vorbereitung dafür soll durch die Änderung des Flächennutzungsplans geschaffen werden.

Vor allem durch die umgebenden Hafen- und Gewerbeflächen bestehen Lärm- und Geruchsbelastungen im Änderungsbereich. Es kommen Überschreitungen der Orientierungswerte für Lärm und Geruch vor. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung und des städtebaulichen Ziels zur Entwicklung von gemischten Quartieren ist das Wohnen in Teilen der dargestellten gemischten Bauflächen umsetzbar.

Weitere Umweltbelange werden nicht betroffen.

Insgesamt werden keine schädlichen Umweltauswirkungen durch die Planung erwartet.

6. Geowissenschaftliche Informationen

Die Geländehöhe des Plangebiets liegt um 7 m über Normalnull (NN). Das Gelände ist flächendeckend um durchschnittlich 3 bis 4 m anthropogen aufgehört worden. Diese Auffüllungen bestehen fast ausschließlich aus Sanden.

Darunter liegen annähernd flächendeckend holozäne Weichschichten (Schluffe und Torfe) vor, die in ihrer Mächtigkeit im Teil A zwischen 1 bis 2 m und im Teil B zwischen 3 und 4 m variieren; es können lokal andere Mächtigkeiten erreicht werden. Die Basis der holozänen Weichschichten liegt bei etwa 2 m bis 3 m NN, in der östlichen Hälfte des Teils A etwas tiefer, bei ca. 1,5 bis 2 m NN sowie im Teil B in der südöstlichen Hälfte bei etwa 2,5 bis 3,5 m und in der nordwestlichen Hälfte von Teil B etwas tiefer. Die Baugrunderkarte weist daher hier einen Baugrund mit hoher Setzungs-

empfindlichkeit aus. Es gibt Bereiche, scheinbar überwiegend in den mittleren Teilen der Bereiche A und B, ohne die beschriebenen Weichschichten. Hier stehen dann nur Sande an.

Unter den Weichschichten stehen die mittelsandig-grobsandig-kiesig ausgebildeten Wesersande an, die den oberen Grundwasserleiter repräsentieren. Die Grundwassersohle wird ab ca. - 10 m unter NN (ab ca. 17 m unter Gelände) durch die feinsandig-schluffigen Lauenburger Schichten angegriffen.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (1976/2010) ergaben freie Grundwasserstände um 0,5 m über NN; freie Höchststände bis über 3 m über NN sind zu erwarten. Das Grundwasser ist stark von der Tide der Weser beeinflusst. Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 7,5 – 8; Gesamteisen: 1 – 10 mg/l; Chloride: 500 – 1 000 mg/l; Sulfate: 200 – 250 mg/l; Magnesium: 50 – 80 mg/l; Calcium: 75 – 100 mg/l).<sup>2)</sup>

Aufgrund der oberflächennahen Sande kommt eine Regenwasserversickerung grundsätzlich infrage.

Die Anlage von geothermischen Installationen für die Gebäudeheizung und -kühlung ist hydrogeologisch vor Ort möglich.

#### **E) Finanzielle Auswirkungen/Gender**

1. Keine.
2. Genderprüfung

Die Überseestadt soll für Frauen und Männer ein gleichermaßen attraktiver Lebensraum sein. Das neue Stadtviertel soll sich zu einem lebendigen Wohn- und Arbeitsort entwickeln. Diese Zielvorgaben finden Eingang in das Nutzungskonzept für den Änderungsbereich. Die Planungen zur Überseestadt stellen eine Innenentwicklung dar, die einzelne Nutzungen, wie z. B. Dienstleistungen, Freizeit, Infrastruktur und Gewerbe räumlich in einem dichten Gefüge einander zuordnet. Die Ausweisung gewerblicher und gemischter Bauflächen eröffnet sowohl Frauen als auch Männern unter dem Gesichtspunkt der Chancengleichheit belebende Nutzungsmöglichkeiten.

### **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 Abs. 5 BauGB zum Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001**

#### **99. Änderung**

##### **Bremen-Walle, Ortsteil Überseestadt**

##### **— Südseite Europahafen (Änderungsbereich 99. A)**

##### **— Nördlich Konsul-Smidt-Straße (Änderungsbereich 99. B)**

**(Bearbeitungsstand 15. April 2011)**

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

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt – unter Berücksichtigung der für den Änderungsbereich maßgeblichen 15. Flächennutzungsplanänderung – für den westlichen Teil des Planbereichs gewerbliche Bauflächen und ansonsten Sonderbaufläche Hafen dar.

Mit der 99. Änderung des Flächennutzungsplans, die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird, sollen für den Änderungsbereich gemischte und gewerbliche Bauflächen dargestellt werden.

Im Zuge der Revitalisierung der Alten Hafendreiecke Bremen soll der Änderungsbereich zu einem vitalen Stadtquartier entwickelt werden. Die Vorbereitung dafür soll durch die Änderung des Flächennutzungsplans geschaffen werden.

<sup>2)</sup> Angaben aus: Geochemische Kartierung, Bremen 1993.

Vor allem durch die umgebenden Hafen- und Gewerbeflächen bestehen Lärm- und Geruchsbelastungen im Änderungsbereich. Es kommen Überschreitungen der Orientierungswerte für Lärm und Geruch vor. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung und des städtebaulichen Ziels zur Entwicklung von gemischten Quartieren ist das Wohnen in Teilen der dargestellten gemischten Bauflächen umsetzbar.

Weitere Umweltbelange werden nicht betroffen.

Es werden insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung erwartet.

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

**b) Alternativenprüfung**

Die 99. Flächennutzungsplanänderung soll die Nachnutzung einer Brachfläche als Bestandteil der Revitalisierung der alten Hafenreviere ermöglichen. Städtebaulich gewünschte anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen nicht. Insbesondere im Rahmen des von der Stadtgemeinde beschlossenen Masterplans wurden Planungsalternativen geprüft und verworfen.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur 99. Flächennutzungsplanänderung ist 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 West am 11. März 2010 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 9. Dezember 2011 bis 9. Januar 2012) durchgeführt worden.

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

Änderungen in der Planung haben sich nicht ergeben.





