

Mitteilung des Senats vom 5. Januar 2016

Bebauungsplan 2476 für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Hanna-Kunath-Straße, Flughafenallee, Hermann-Köhl-Straße und Flughafendamm zur Änderung von Festsetzungen für Teilflächen des Gewerbegebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1917

(Bearbeitungsstand: 27. November 2015)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2476 (Bearbeitungsstand: 27. November 2015) vorgelegt.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat hierzu am 17. Dezember 2015 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

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

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

Der Senat schließt sich dem Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft einschließlich Anlage zum Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2476 für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Hanna-Kunath-Straße, Flughafenallee, Hermann-Köhl-Straße und Flughafendamm zur Änderung von Festsetzungen für Teilflächen des Gewerbegebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1917 (Bearbeitungsstand: 27. November 2015) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.**

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

Bebauungsplan 2476 für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Hanna-Kunath-Straße, Flughafenallee, Hermann-Köhl-Straße und Flughafendamm zur Änderung von Festsetzungen für Teilflächen des Gewerbegebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1917

(Bearbeitungsstand: 27. November 2015)

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den Bebauungsplan 2476 (Bearbeitungsstand: 27. November 2015) und die entsprechende Begründung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 10. September 2015 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist am 16. September 2015 öffentlich bekanntgemacht worden.

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

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

Zum Bebauungsplan 2476 ist am 2. September 2015 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 städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft 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 Aufstellung des Bebauungsplans 2476 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

Die Ergebnisse sind in die Planung eingeflossen.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirats Neustadt gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind für den Bebauungsplanentwurf 2476 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 10. September 2015 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans 2476 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 28. September 2015 bis 28. Oktober 2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Plans mit Begründung im Ortsamt Neustadt/Woltmershausen Kenntnis zu nehmen.

Zum Bebauungsplanentwurf 2476 ist darüber hinaus im Rahmen der öffentlichen Auslegung am 28. September 2015 vom Ortsamt Neustadt/Woltmershausen eine weitere Bürgerinformation durchgeführt worden.

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

5.1 Die Handelskammer Bremen, Haus Schütting, Am Markt 13, 28195 Bremen, hat mit Schreiben vom 28. Oktober 2015 Folgendes mitgeteilt:

„Die Handelskammer Bremen erkennt ausdrücklich die große Herausforderung an, die die Aufnahme von Flüchtlingen und Asylsuchenden darstellt – und zwar für alle: für den Bund, die Länder und die Kommunen, für die Bürger und auch die Wirtschaft. Alle müssen jeweils ihrer Verantwortung gerecht werden und für eine Willkommenskultur sorgen. Es gilt, die Flüchtlinge und Asylsuchenden nicht nur ‚unterzubringen‘, sondern in die Gesellschaft zu integrieren – unabhängig von der Dauer ihres Aufenthalts in Deutschland. Zu den vordringlichsten Aufgaben gehört dabei die möglichst schnelle Unterbringung in vorhandene Wohnungen an integrierten Standorten. Bei der Bewältigung dieser Herausforderung sehen wir die Städtebau- bzw. Wohnbauförderung als erstes Mittel der Wahl.

Eine wirkliche Integration kann jedoch nur gelingen, wenn die Betroffenen auch in das Erwerbsleben eingebunden werden. Die Sicherung und Schaffung von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen am Wirtschaftsstandort Bremen muss daher ein gleichrangiges Politikziel bleiben.

Die Handelskammer lehnt den vorliegenden Bebauungsplanentwurf ab. Wir erkennen keine zwingende Planungsveranlassung, da die im Raum stehende Nutzung der Büroimmobilie Otto-Lilienthal-Straße 21 auch ohne diesen neuen Bebauungsplan erreicht werden könnte. So könnte auch der Weg beschritten werden, den vorhandenen Bebauungsplan 1917_1 um den Passus ‚Anlagen für soziale Zwecke sind ausnahmsweise zulässig‘ zu ergänzen.

zen. Alternativ kommen auch ein Dispens sowie ein auf Basis des existierenden Plans 1917_1 entwickelter isolierter vorhabenbezogener Bebauungsplan in Betracht. In anderen Teilen der Airport-Stadt wurde zuletzt mehrfach so verfahren. Die Handelskammer hält es für vollkommen überzogen, jetzt einen vollkommen neuen Bebauungsplan über das gesamte Plangebiet zu legen. Jegliche Änderung sollte sich auf das vorgenannte Grundstück beschränken und den sonstigen Gebietscharakter nicht weiter tangieren.

Darüber hinaus halten wir das Planvorhaben für unverhältnismäßig. Es ist nach unserer Überzeugung schwer mit dem vom Senat und Bürgerschaft beschlossenen Gewerbeflächenentwicklungsprogramm vereinbar, das der Airport-Stadt eine ganz andere Funktion im Kontext stadträumlicher Entwicklung beimisst. Zudem steht der Planentwurf im Kontrast zum erklärten Ziel der neuen Landesregierung, für ein Wachstum an Beschäftigung und Wirtschaftskraft sorgen zu wollen. Letztlich führt kein Weg an der Feststellung vorbei, dass mehrere Flüchtlingsunterkünfte – insbesondere in diesem prominenten und mit Wachstumschancen behafteten Dienstleistungs- und Gewerbegebiet – deutlich adress- und damit standortschädigend wirken würden. Wir erkennen die konkrete Gefahr, dass Unternehmen die Airport-Stadt meiden bzw. verlassen würden und somit Arbeitsplätze wegfallen könnten.

Angesichts der enormen Zahl von Flüchtlingen muss selbstverständlich auch geprüft werden, ob der eine oder andere Gewerbestandort für die Unterbringung von Flüchtlingen geeignet ist. Diese Prüfung sollte ergebnisoffen erfolgen. Maßstab hierbei ist die Baurechtsnovelle vom 20. November 2014, nach der Unterkünfte für Asylbegehrende und Flüchtlinge in Gewerbegebieten zulässig sind, wenn an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können und das Ergebnis der erforderlichen Einzelfallabwägung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Aus sehr guten Gründen wurde beim noch geltenden Bebauungsplan 1917_1 auf Anlagen für soziale Zwecke bewusst verzichtet. In der Planbegründung heißt es demnach: ‚Die Grundlage für die Planungen bildet das Strukturprogramm Flughafen 2000. Es beinhaltet die Neuordnung der Infrastruktur und die Entwicklung eines flughafenorientierten Gewerbestandorts für wertschöpfungs- und arbeitsplatzintensive Betriebe.‘ Das Trennungsgebot verbietet demnach bislang eine Wohn- oder wohnähnliche Nutzung. Es ist daher selbst im Fall einer rechtskräftigen Planänderung streng zu prüfen, ob die im Raum stehende Flüchtlingsunterkunft mit den anderen zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet verträglich ist. Dies ist regelmäßig nicht der Fall, wenn beispielsweise Lärmkonflikte zu erwarten sind. Bei einem Standort im Nahbereich eines internationalen Verkehrsflughafens, gelegen an der Hauptzufahrt zum Terminal und vis a vis der aufgeständerten Autobahn A 281 sowie in Nachbarschaft zum Briefzentrum der Deutschen Post, das Tag und Nacht von schweren Lkw angefahren wird, bestehen unseres Erachtens Zweifel, ob hier eine Unterbringung tatsächlich noch zumutbar und konfliktfrei wäre.

Im gleichen Zug stellt sich uns die Frage, welche Integrationsleistung für Flüchtlinge denn die Airport-Stadt angesichts der kaum vorhandenen sozialen Infrastruktur erbringen kann. Diese Frage ist aus unserer Sicht nicht befriedigend beantwortet bzw. geklärt.

Das Echo aus zwei Anliegerversammlungen aufgreifend, wirbt die Handelskammer noch einmal eindringlich für eine sogenannte Briefmarkenlösung, in der es einzig um die Umsetzung des Umnutzungsvorhabens in der Otto-Lilienthal-Straße 21 geht. Diesem pragmatischen Ansatz würden sich weder die Handelskammer noch die Unternehmen im Plangebiet entgegenstellen.

Wir bitten Sie, das gewählte Verfahren kritisch zu hinterfragen und unsere Anmerkungen im weiteren Planverlauf umfänglich zu berücksichtigen.“

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

Die allgemeinen Ausführungen zur Notwendigkeit und zu den Anforderungen der Flüchtlingsthematik werden begrüßt. Der Bebauungsplan soll neben anderen Planungszielen die Voraussetzungen schaffen, dass die Stadtgemeinde im Plangebiet ausnahmsweise Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbeherrnde zulassen kann.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist zur Umsetzung des Planungsziels, Ansiedlungsmöglichkeiten von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke im Ausnahmefall zu schaffen, erforderlich. Der Vorschlag der Handelskammer für eine Ergänzung des vorhandenen Bebauungsplans verkennt die Tatsache, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans 1917 durch den Bebauungsplan 2476 nur in einem spezifischen Punkt modifiziert werden und ansonsten unverändert weiter gelten. Ein Dispens von der Festsetzungen des Bebauungsplans 1917 kommt nicht infrage, da die Grundzüge der Planung bei einer Befreiung nach geltendem Planungsrecht berührt wären. Dies wäre bei Zulassung einer sozialen oder gesundheitlichen Anlage sowie auch einer Flüchtlingsunterkunft derzeit der Fall. Auch die mit der Änderung des BauGB im Oktober 2015 verbundene erweiterte Befreiungsmöglichkeit nach § 246 Abs. 12 BauGB ist nicht geeignet, die verfolgten Planungsziele umfassend zu erreichen, zumal eine Flüchtlingsunterbringung in diesem Fall auf nur drei Jahre beschränkt wäre. Eine Befreiung vom Bebauungsplan 1917 wäre wohl ermessensfehlerhaft, da die Stadtbürgerschaft ihren Willen durch Beschluss des Bebauungsplans 1917 deutlich bekannt hat. Über diesen Willen der Stadtbürgerschaft darf sich die Verwaltung nicht durch Erteilung einer Befreiung hinwegsetzen. Vielmehr kann nur die Stadtbürgerschaft selbst die von ihr gesetzten Vorgaben ändern, und zwar durch Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von sozialen und gesundheitlichen Anlagen betrifft nicht nur das Grundstück, das Anlass des aktuellen Bebauungsplanverfahrens ist. Insgesamt sollen soziale oder gesundheitliche Einrichtungen (z. B. Facharztzentrum, Kindertagesstätte oder Station eines ambulanten Pflegedienstes) im Einzelfall innerhalb des gesamten Bebauungsplangebiets zugelassen werden können. In dem Zug wären auch Genehmigungen für Aufnahmeeinrichtungen oder Unterkünfte für Flüchtlinge erteilbar. Auch wenn derzeit nicht absehbar ist, dass ein weiteres Grundstück als Unterkunft für Flüchtlinge im Bebauungsplangebiet angeboten wird, ermöglicht der Einbezug des gesamten Geltungsbereichs hierfür Handlungsoptionen, die aufgrund der nur ungenau prognostizierbaren Flüchtlingszahlen eröffnet werden sollen. Die Planungsziele erfordern einen weitergehenden räumlichen Geltungsbereich der Planung, um im Bedarfsfall schneller reagieren zu können. Gleichwohl bleibt die Änderung auf einen bestimmten Teil der Airport-Stadt beschränkt.

Die Ermöglichung einer Ausnahme stellt keine Unverhältnismäßigkeit dar, zumal die Baunutzungsverordnung (BauNVO) diese Ausnahmen für Gewerbegebiete standardmäßig vorsieht. Die Vermutung einer relevanten adress- und standortschädigenden Wirkung von Flüchtlingsunterkünften wird angesichts der Erfahrungen in Bremen nicht geteilt. Flüchtlingsunterkünfte sind bereits an vielen Gewerbestandorten in Bremen vorhanden, ohne dass es zu den befürchteten Wirkungen kommt. Durch eine Zulässigkeit nur im Ausnahmefall ist bereits vorgesorgt, dass nur wenige konkrete Einrichtungen im gesamten Plangebiet infrage kommen. Die Airport-Stadt hat auch keine Sonderrolle im Stadtgebiet. Auch an anderen Wirtschaftsstandorten, z. B. dem Technologiepark, der Überseestadt oder dem Büropark Oberneuland bestehen Möglichkeiten zur Errichtung von Flüchtlingsunterkünften, die vielfach bereits genutzt wurden.

Das Gewerbeentwicklungsprogramm der Stadt Bremen 2020 (GEP) beschreibt die Leitlinien der zukünftigen Gewerbeentwicklung und benennt konkrete Handlungsschwerpunkte. Für die Dienstleistungsstandorte, wie z. B. Airport-Stadt Mitte, der Überseestadt oder dem Technologiepark Bremen formuliert das GEP als Zielsetzung eine urbane und vielfältige Nutzungsmischung. Nach dem Flächennutzungsplan soll in der weiteren Entwicklung der hochwertigen Dienstleistungsstandorte wie der Airport-Stadt Mitte geprüft werden, inwieweit durch Integration von Wohnen, von Frei-

zeit-, Kultur- und Naherholungsangeboten sowie angemessenen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen eine Aufwertung und weitergehende Qualifizierung der jeweiligen Standorte erreicht werden kann. Der Bebauungsplan 2476 trägt durch eine mögliche Anreicherung von sozialen und gesundheitlichen Nutzungen zu den im GEP und Flächennutzungsplan (FNP) formulierten Zielvorstellungen bei.

Die geplante Zulässigkeit von sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen im Ausnahmefall führt nicht zu einer Einschränkung des Wirtschaftsstandorts Airport-Stadt. Es ist nicht beabsichtigt, dauerhafte Wohnnutzungen, auch nicht für Flüchtlinge, zuzulassen. Ausnahmsweise wären nur Unterkünfte oder Einrichtungen zu genehmigen, die nicht den Status eines Dauerwohnens erlangen. Bei Errichtung von Unterkünften ist deshalb Voraussetzung, dass das Nutzungskonzept gezielt auf Personengruppen ausgerichtet ist, die nicht dauerhaft am Standort untergebracht sind. Mögliche Lärmkonflikte wurden im Bebauungsplanverfahren überprüft. Im Ergebnis ist eine Unterbringung von Flüchtlingen zumutbar. Etwaige grundstücksbezogene Konflikte hinsichtlich Lärm oder angrenzenden gewerblichen Nutzungen im Einzelfall können im Zuge der zulässigen Abschichtung im Baugenehmigungsverfahren behandelt werden.

Mit der vorgeschlagenen „Briefmarkenlösung“ können die Ziele der Planung nicht vollständig erreicht werden. Daher kann dieser Ansatz nicht weiterverfolgt werden.

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

- 5.2 Die Wirtschaftsförderung Bremen GmbH, Kontorhaus am Markt, Langenstraße 2 bis 4, 28195 Bremen, hat mit Schreiben vom 27. Oktober 2015 Folgendes mitgeteilt:

„Es wird beabsichtigt, den Bebauungsplan 2476 für einen Teil des Gewerbegebiets Airport-Stadt aufzustellen.

Dazu beziehen wir folgendermaßen Stellung:

Nach Abschluss der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen in 2014 nach 20 Jahren Bautätigkeit arbeiten in diesem Luft- und Raumfahrt orientierten Gewerbegebiet ca. 16 500 Arbeitskräfte in ca. 500 Unternehmen. Die Absicherung des hiesigen Entwicklungs- und Produktionsstandorts der AIRBUS-Group sowie zugeordneter Partner ist hierbei von zentraler Bedeutung.

Allen gesellschaftlichen Akteuren obliegt es in besonderer Weise, der gesamtgesellschaftlichen Verantwortung gerecht zu werden, Geflüchteten sicheres Obdach zu bieten. Sicherlich kann sich auch die Airport-Stadt Bremen dieser Situation nicht entziehen. Diesbezüglich signalisierten uns Gewerbetreibende dort bereits ihre Bereitschaft, individuell zu unterstützen.

Vor diesem Hintergrund und nach Abwägung aller zu berücksichtigenden Interessen favorisieren wir für eine rechtliche Öffnung des Bebauungsplans 1917_1 im Sinne besonderer Wohnmöglichkeiten für Geflüchtete und weitere soziale Nutzungen eine individuelle liegenschaftsbezogene Lösung.

Einer gebietsbezogenen Änderung im Sinne des Bebauungsplans 2476 (Entwurf) können wir deshalb nicht zustimmen und schließen uns entsprechenden Stellungnahmen der Handelskammer Bremen und der Interessengemeinschaft Airportstadt e. V. an.“

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

Die Aussage der Wirtschaftsförderung Bremen (WFB), dass alle gesellschaftlichen Akteure bei Bereitstellung von Obdach für Geflüchtete Verantwortung tragen sowie die Bereitschaft einer individuellen Unterstützung durch Gewerbetreibende, werden ausdrücklich begrüßt.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von sozialen und gesundheitlichen Anlagen betrifft nicht nur das Grundstück, das Anlass des aktuellen Bebauungs-

planverfahrens ist. Insgesamt sollen soziale oder gesundheitliche Einrichtungen (z. B. Facharztzentrum, Kindergarten oder Station eines ambulanten Pflegedienstes) im Einzelfall innerhalb des gesamten Bebauungsplangebiets zugelassen werden können. In dem Zug wären auch Genehmigungen für Aufnahmeeinrichtungen oder Unterkünfte für Flüchtlinge erteilbar. Auch wenn derzeit nicht absehbar ist, dass ein weiteres Grundstück als Unterkunft für Flüchtlinge im Bebauungsplangebiet angeboten wird, ermöglicht der Einbezug des gesamten Geltungsbereichs hierfür Handlungsoptionen, die aufgrund der nur ungenau prognostizierbaren Flüchtlingszahlen eröffnet werden sollen. Die Planungsziele erfordern einen über eine einzelne Liegenschaft hinausgehenden räumlichen Geltungsbereich der Planung.

Im Übrigen wird auf die Stellungnahmen der Deputation zu den vorgenannten Anregungen der Handelskammer und der IG AirportStadt e. V. in der Anlage zum Bericht der Deputation verwiesen.

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

- 5.3 Einige Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu redaktionellen Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs und der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 7 dieses Berichts wird verwiesen.

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

6. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Stellungnahmen der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft sind in der Anlage zu diesem Bericht der Deputation aufgeführt.

7. Redaktionelle Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs und der Begründung

7.1 Präzisierung/Ergänzung des Planentwurfs nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung ist in der textlichen Festsetzung 3, letzter Satz, das Wort „abzulehnen“ durch das Wort „unzulässig“ ersetzt und insofern sprachlich präzisiert worden. Außerdem wurde die Darstellung des Geltungsbereichs im Übersichtsplan angepasst. Darüber hinaus sind die rechtlichen Grundlagen als Hinweise in dem Planentwurf ergänzt worden.

Der Bebauungsplanentwurf (Bearbeitungsstand: 27. November 2015) enthält die vorgenannten Anpassungen und Ergänzungen.

7.2 Änderung der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Infolge der Hinweise von Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist die Begründung neben geringfügigen redaktionellen Änderungen, insbesondere unter dem Gliederungspunkt C) Planinhalt, um den Anlass des Planverfahrens zur Klarstellung redaktionell ergänzt worden. Die Begründung (Bearbeitungsstand: 27. November 2015) enthält die vorgenannten Änderungen.

8. Zusammenfassende Erklärung

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

B) Stellungnahme des Beirates

Der Koordinierungsausschuss des Beirates Neustadt hat gegen den Planentwurf keine Einwände erhoben.

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 (Neufassung) übersandt.

C) **Beschluss**

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2476 für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Hanna-Kunath-Straße, Flughafenallee, Hermann-Köhl-Straße und Flughafendamm zur Änderung von Festsetzungen für Teilflächen des Gewerbegebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1917 (Bearbeitungsstand: 27. November 2015) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahme und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Dr. Joachim Lohse
(Vorsitzender)

Jürgen Pohlmann
(Sprecher)

Begründung zum Bebauungsplan 2476 für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Hanna-Kunath-Straße, Flughafenallee, Hermann-Köhl-Straße und Flughafendamm zur Änderung von Festsetzungen für Teilflächen des Gewerbegebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1917

(Bearbeitungsstand: 27. November 2015)

A) **Änderungsgebiet**

Das Änderungsgebiet liegt im Stadtteil Neustadt, Ortsteil Neuenland, seine Größe beträgt knapp 11,5 ha.

B) **Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans**

1. **Entwicklung und Zustand**

Der Planbereich befindet sich zwischen der Hanna-Kunath-Straße, Flughafenallee, Hermann-Köhl-Straße und Flughafendamm. Es ist Teil der Airport-Stadt, dem Büro- und Dienstleistungsstandort am Bremer Flughafen. Das stark durchgrünte Gewerbegebiet wird durch mehrgeschossige, straßenbegleitende Gebäude und großzügig angelegte Alleen geprägt. Freiflächen und Gebäude sind in einem guten und gepflegten Zustand. Der überwiegende Teil der Gebäude befindet sich in Nutzung. Beiderseits der Otto-Lilienthal-Straße, im Zentrum des Plangebiets, finden sich viele Dienstleister aus dem informationstechnischen und kaufmännischen Bereich. Einige der ansässigen Betriebe sind flughafenaffin ausgerichtet. Daneben finden sich im Gebiet auch ein Hotel, gastronomische Einrichtungen, Arztpraxen und ein Verwaltungsgebäude der Polizei.

2. **Geltendes Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt die nördliche Teilfläche als Sonderbaufläche Airport-Stadt und den südlichen Bereich als gewerbliche Baufläche dar.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bebauungsplans 1917, rechtsverbindlich seit dem 16. September 1996. Im Bebauungsplan ist die Fläche im Wesentlichen als Gewerbegebiet festgesetzt.

3. **Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans, Verfahrensweise**

Ziel der Planung ist zunächst, dass im Plangebiet ungenutzte Büroimmobilien zur Unterbringung von Flüchtlingen genutzt werden können. Konkret steht derzeit im Plangebiet eine Immobilie, die aufgrund ihrer Architektur für die Unterbringung von Flüchtlingen geeignet ist, leer.

Seit der Änderung des Baugesetzbuchs (BauGB) im November 2014 sind die bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten für die übergangsweise Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden neu geregelt, klargestellt und befristet erleichtert worden. § 246 Absatz 10 BauGB enthält einen neben § 31 Absatz 2 BauGB tretenden Sonderbefreiungstatbestand für festgesetzte und faktische Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO, auch in Verbindung mit § 34 Absatz 2 BauGB). Danach kann in Gewerbegebieten für Aufnahme-

einrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können oder allgemein zulässig sind und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Belange der Unterbringung von Flüchtlingen wurden durch eine Ergänzung in § 31 Abs. 2 BauGB besonders betont. Das Ende Oktober 2015 in Kraft getretene Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz (BGBl. I S. 1722) hat die Genehmigung von Unterbringungsmöglichkeiten für Flüchtlinge weiter erleichtert, ohne dass mit diesen Änderungen die Planungsziele des vorliegenden Bebauungsplans vollumfänglich erreicht werden könnten.

Damit die Genehmigung einer Flüchtlingsunterkunft im Plangebiet zulässig ist, ist die Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 3 im Bebauungsplan 1917 erforderlich. Diese schließt, abweichend von den Formulierungen in § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in den Gewerbegebieten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke aus.

Aufgrund der Zielsetzung des bisher geltenden Bebauungsplans 1917, die nicht grundsätzlich geändert werden soll, wird jedoch nicht das planerische Ziel verfolgt, eine allgemeine Zulässigkeit derartiger Anlagen festzusetzen. Die Entscheidung über soziale Einrichtungen muss dem jeweiligen Einzelfall gerecht werden. Das geeignete Mittel hierfür ist die Beibehaltung der prinzipiellen Zielsetzung des bisherigen Bebauungsplans, nämlich die Entwicklung eines flughafenorientierten Gewerbebestands und die Ermöglichung einer flexiblen Entscheidung im Einzelfall. Hierfür spricht auch, dass die seit Anfang 2015 steigende Zahl der Flüchtlinge sich zu einem noch nicht bestimmbareren Zeitpunkt voraussichtlich wieder verringern wird, so dass im Verwaltungsvollzug auf geringeren Bedarf reagiert werden kann.

Das durch die vorangestellten Gründe angeschobene Planverfahren wurde zum Anlass genommen, weitere Festsetzungen auf ihren aktuellen Bezug zu überprüfen und weitere städtebauliche Ziele zu setzen.

Die angestrebte Änderung sieht deshalb vor, dass auch Anlagen, die sozialen oder gesundheitlichen Zwecken dienen, ausnahmsweise zulässig sind. Damit wird dem im Gewerbeentwicklungsprogramm der Stadt Bremen 2020 (GEP) formulierten Ziel, eine urbane und vielfältige Nutzungsmischung in Dienstleistungsstandorten wie der Airport-Stadt zu schaffen, Rechnung getragen.

Diese Zielsetzungen – Flexibilität im Hinblick auf die Ansiedlung von sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienenden Einrichtungen – und die daraus folgenden Ausnahmefestsetzungen betreffen nicht nur das Grundstück, das Anlass des aktuellen Bebauungsplanverfahrens ist. Hieraus folgt, dass das Plangebiet nicht auf das anlassgebende Grundstück, wie in der Beteiligung zum Teil gefordert („Briefmarkenlösung“), beschränkt wird. Die Planungsziele erfordern einen weitergehenden Umgriff der Planung, die gleichwohl auf einen bestimmten Teil der Airportstadt beschränkt bleibt.

Das Plangebiet bleibt als Gewerbegebiet festgesetzt. Wohnnutzungen sind weiterhin gemäß § 8 der BauNVO ausgeschlossen. Ebenfalls bleiben Einzelhandel, kfz-orientierte Betriebe und Speditionen sowie Anlagen, die kulturellen oder kirchlichen Zwecken dienen, ausgeschlossen.

Nach der angestrebten Änderung des Bebauungsplans kann die Nutzung von Grundstücken und Gebäuden, z. B. für Flüchtlingsunterkünfte oder eine Kindertagesstätte sowie für Anlagen für gesundheitliche Zwecke, im Einzelfall zugelassen werden. Soziale und gesundheitliche Einrichtungen sind dann ausnahmsweise zulässig.

Verfahrensweise des vorliegenden Bebauungsplans

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren wird nicht als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB und auch nicht als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) geführt. Die Wahl des regulären Verfahrens dient auch der möglichst vollständigen Erfassung aller betroffenen Belange. Da der Inhalt des Plans eng gefasst ist, wird an-

gesichts des Handlungsdrucks aufgrund der derzeitigen Flüchtlingszahlen das Verfahren in kurzer Zeit bei voller Wahrung der Anforderungen des herkömmlichen Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Die betroffenen Belange wurden schon frühzeitig durch die Behörde ermittelt, es erfolgte sowohl eine gezielte Abfrage einzelner Belange als auch eine herkömmliche frühzeitige Beteiligung. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erhobenen Bedenken gegen den zeitlichen Ablauf greifen daher nicht. Weitere Gelegenheit zu Stellungnahmen bestand im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, deren Dauer aufgrund der Wahl des herkömmlichen Bauleitplanverfahrens – anders als rechtlich denkbar – nicht verkürzt wurde, sondern innerhalb der üblichen Monatsfrist erfolgt. In der Öffentlichkeitsbeteiligung sind verschiedene Stellungnahmen von privater Seite eingegangen, die eine Änderung der Festsetzungen jedoch nicht erforderlich machten.

C) Planinhalt

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan konkretisiert die Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung neu. Alle sonstigen Inhalte des rechtskräftigen Bebauungsplans, wie das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die Baugrenzen, gelten unverändert.

Die Festsetzung Nr. 3 des Bebauungsplans 1917 mit dem Inhalt „im Gewerbegebiet (GE, GE¹) sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans“ schließt Anlagen für soziale Zwecke in den gewerblichen Bauflächen des Bebauungsplans aus.

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2476 liegenden Teile des Gewerbegebiets (GE, GE¹) wird ausschließlich die textliche Festsetzung Nr. 3 des Bebauungsplans 1917 aufgehoben und durch zwei textliche Festsetzungen ersetzt.

Das Ziel des Bebauungsplans 2476, soziale und gesundheitliche Anlagen ausnahmsweise zuzulassen, wird durch die textliche Festsetzung Nr. 1 gesichert. Um den Gebietscharakter und die grundsätzlichen Ziele des Bebauungsplans 1917 zu bewahren, ist diese um die textliche Festsetzung Nr. 2 ergänzt. Somit sind Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Vergnügungsstätten weiterhin unzulässig.

Der Plan 1917 verfolgt die Ziele:

- Neuordnung der Infrastruktur,
- Entwicklung eines flughafenorientierten Gewerbebestands (Gewerbegebiet Airport).

Angesiedelt werden sollten insbesondere Dienstleistungsbetriebe, die das Spektrum der am Gewerbebestandsort flughafenansässigen Betriebe erweitern und Bezug nehmen auf das Infrastrukturangebot Flughafen. Aus diesem Grund wurden bestimmte Nutzungen ausgeschlossen. Die Begründung führt hier gewerbliche Nutzungen an, die sonst allgemein zulässig wären wie Einzelhandel, kfz-orientierte Betriebe und Speditionen. Ebenfalls ausgeschlossen wurden aber auch Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche und soziale Zwecke, die nach der BauNVO ausnahmsweise in Gewerbegebieten zulässig sein können.

Vor dem Hintergrund des anhaltenden Flüchtlingsstroms besteht derzeit ein großer Handlungsdruck, baulich geeignete Immobilien als Flüchtlingsunterkünfte umzunutzen. Der Bedarf an kurzfristigen Flüchtlingsunterkünften führt dazu, dass über 1 500 Personen bereits in Notunterkünften (Hallen, Zelten usw.) untergebracht wurden. Das leerstehende Gebäude in der Otto-Lilienthal-Straße bietet Platz für eine Unterkunft, die in ihrer Qualität über den derzeit im Stadtgebiet eingerichteten Notunterkünften liegt.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans 1917 existierte weder die gesetzliche Grundlage für die Unterbringung von Flüchtlingen noch war der heutige Bedarf an Flüchtlingsunterkünften abzusehen. Der Ausschluss der aus-

nahmsweisen Zulässigkeit nach bisher geltendem Planungsrecht steht im Widerspruch zum oben beschriebenen Bedarf und soll deshalb über diesen Bebauungsplan aufgehoben werden.

Unabhängig von dem Ziel, durch die Planänderung die Unterbringung der Flüchtlinge und Asylsuchenden im Plangebiet zu ermöglichen, ist davon auszugehen, dass soziale Anlagen oder gesundheitliche Einrichtungen grundsätzlich keine negativen Auswirkungen auf den Gebietscharakter haben.

Beispielhaft ist hier das Thema Facharztzentrum zu benennen. In den letzten Jahren zeigt sich ein deutlicher Trend zum Aufbau von Facharztzentren. Diese lassen sich oft aufgrund des durch sie induzierten Verkehrsaufkommens nicht verträglich in Wohngebieten unterbringen. Für solche Einrichtungen kann das bestehende gut erschlossene Gewerbegebiet unter Umständen der richtige Standort sein. In jedem Fall muss die Bewahrung des Gebietscharakters im Vordergrund stehen und über die Zulässigkeit im Einzelfall entschieden werden können.

Bestimmte Anlagen des Gesundheitswesens wie Polikliniken, Unfallstationen, Untersuchungslabore, Gesundheitsämter, Einsatzstellen öffentlicher oder privater Rettungsdienste gefährden nicht die Gebietskategorie und können durchaus Beziehung zum Flughafen aufweisen.

Soziale Anlagen, wie beispielweise Kindergärten und Stationen ambulanter Pflegedienste, müssen nicht im Widerspruch zu den Zielen des Bebauungsplans 1917 stehen, da sie auf einem Konzept beruhen könnten, das speziell für die Arbeitnehmer in der Airport-Stadt zugeschnitten ist. Ihre Zulässigkeit ist jedoch im nachgeschalteten Genehmigungsverfahren zu prüfen. Insbesondere gilt dies hinsichtlich des Umgebungslärms, der auch zur Unzulässigkeit eines Vorhabens führen kann.

Dagegen ist die Zulässigkeit von sozialen oder gesundheitlichen Anlagen, die der dauerhaften Unterbringung von Menschen dienen, wie z. B. Jugendwohneinrichtungen und Pflegeheime, nicht Ziel dieses Bebauungsplans. Daher werden diese Anlagen im Bebauungsplan nicht zugelassen. Bei entsprechenden Anträgen auf Erteilung einer Ausnahme ist regelmäßig von einer negativen Ermessensentscheidung auszugehen.

Die Rechtsprechung definiert Gebäude, die der Unterbringung und Betreuung von Menschen dienen, z. B. von Obdachlosen, Asylbewerbern, Aus- und Übersiedlern sowie andere Unterkünfte mit Unterbringungs- und Betreuungscharakter als Anlagen, die sozialen Zwecken dienen, und stellt klar, dass dies keine Wohngebäude sind. Sie werden jedoch als wohnähnlich beurteilt und erfordern auf der Grundlage bestehender Bebauungspläne deshalb regelmäßig die Erteilung von Befreiungen. Gemäß der Gesetzesänderung vom November 2014 lässt das Baurecht für Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende in Gewerbegebieten diese Möglichkeit der Befreiung ausdrücklich zu. Dabei ging der Gesetzgeber davon aus, dass in den Unterkünften die Bewohner nur wenige Monate untergebracht sind. Bei der Genehmigung von Unterkünften ist deshalb Voraussetzung, dass das Nutzungskonzept gezielt auf Personengruppen ausgerichtet ist, die nicht dauerhaft am Standort untergebracht sind. Der vorliegende Bebauungsplan hat zum Anlass die Umnutzung einer leerstehenden Gewerbeimmobilie zum Zweck der Unterbringung von Flüchtlingen. Wäre dies das einzige Planungsziel, wäre eine Festsetzung nach § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO denkbar, die nur diese Anlagen allgemein oder ausnahmsweise gestattet. Da die Planungsziele jedoch weiter gefasst sind und über das anlassgebende Vorhaben hinausgehen, zugleich aber, wie oben ausgeführt, Flexibilität angestrebt wird, werden sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Einrichtungen ohne Beschränkung auf die besondere Nutzungsart „Flüchtlingsunterkunft“ ausnahmsweise zugelassen. Im Baugenehmigungsverfahren wird zu klären sein, ob es neben einer Ausnahme auch einer Befreiung bedarf. Flüchtlingsunterkünfte sind nach der Rechtsprechung lediglich „regelmäßig“ als wohnähnliche soziale Einrichtungen im Gewerbegebiet unzulässig. Da das Planungsziel vorliegend gerade die Schaffung der ausnahmsweisen Genehmigungsfähigkeit von Flüchtlingsunterkünften ist und die durch eine Flüchtlingsunterkunft berührten Belange auch im Bebauungsplanverfahren weitgehend berücksichtigt wurden, erscheint es denkbar, dass im Baugenehmigungsverfahren die Erteilung einer Befreiung nicht notwendig ist, dass

also lediglich eine Ausnahme erteilt werden muss. Dem Baugenehmigungsverfahren soll mit dem Bebauungsplanverfahren aber nicht vorgegriffen werden.

In Bremen werden derzeit an Standorten in Gewerbegebieten Übergangswohnheime, Notunterkünfte und Außenstellen der Zentralen Aufnahmestelle für Asylbewerber und Flüchtlinge (ZAsT) genutzt. Die Genehmigung einer reinen Wohnnutzung als Nachnutzung einer Flüchtlingsunterkunft lässt das Gesetz im Gewerbegebiet nicht zu.

Berücksichtigung einzelner Belange im Bauleitplanungs- und Genehmigungsverfahren

Im Genehmigungsverfahren wird im Einzelnen zu prüfen sein, ob das jeweilige Vorhaben, etwa die im Raum stehende Flüchtlingsunterkunft, mit den anderen zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet verträglich ist. Wenn erhebliche Lärmkonflikte zu erwarten sind, die die Nutzbarkeit ausschließen, wird das etwa nicht der Fall sein. Im Rahmen der Beteiligung wurde insbesondere auf die Nähe des Plangebiets zu dem internationalen Verkehrsflughafen, auf die Hauptzufahrt zum Terminal und die aufgeständerte A 281 sowie das Tag und Nacht von schweren Lkw angefahrene Briefzentrum der Deutschen Post hingewiesen. Die Lärmbelange sind bereits frühzeitig ermittelt worden, gegen die Schaffung einer ausnahmsweisen Zulässigkeit bestehen keine Bedenken. Die Lärmsituation steht dem nicht entgegen. Im Genehmigungsverfahren muss eine weitere konkrete Prüfung erfolgen.

Für die Integration von Flüchtlingen und Asylbegehrenden im Plangebiet ist vorteilhaft, dass eine Anbindung an die Innenstadt (Straßenbahn) besteht.

Die Dauer und die konkrete Nutzungsart werden im Genehmigungsverfahren geprüft. Insbesondere im Hinblick auf die Verträglichkeit mit der Nachbarschaft folgen aus dem durch die Rechtsprechung konkretisierten Gebot der Rücksichtnahme bestimmte Anforderungen, welche die Genehmigungsbehörden zu beachten haben und die sich auch bisher in der Praxis als konfliktvermeidend bewährt haben. Hierzu kann im Rahmen einer ausnahmsweisen Nutzung auch eine Entscheidung über die Dauer gehören. Generell gilt, dass die Schaffung einer ausnahmsweisen Zulässigkeit eine sehr weitgehende Berücksichtigung von Belangen im Ermessenswege gestattet. Allerdings kann in diesem Bebauungsplanverfahren keine Bewertung und Information über einzelne konkrete Objekte erfolgen.

Eine eventuelle frühere Förderung aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) zugunsten einzelner Immobilien wird durch die Schaffung von Ausnahmvorschriften auf planungsrechtlicher Ebene, die dem Gebietstyp nach der BauNVO entsprechen, nicht tangiert.

Aufgrund der Anforderungen an Bebauungspläne, die lediglich generellabstrakte Regelungen auf der Basis entsprechender Ermächtigungsgrundlagen gestatten, kann die in der Beteiligung geforderte Festschreibung der Anzahl möglicher Standorte nicht erfolgen. Eine Beschränkung auf das anlassgebende Grundstück entspräche nicht den planerischen Zielen. Eine Beurteilung der Verträglichkeit eines Vorhabens erfolgt im Genehmigungsverfahren, bei dem insbesondere im Rahmen des Ermessens die Bedeutung für das Baugebiet zu betrachten sein wird. Dabei ist auch von Bedeutung, wie viele nur ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Plangebiet schon vorhanden sind.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist darauf hingewiesen worden, dass Boden und Grundwasser im Plangebiet zum Teil verunreinigt sind. Die diesbezüglichen Erkenntnisse gehen zurück auf das Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan 1917 und wurden in den Jahren nach dessen Inkrafttreten weiter behördlich berücksichtigt (z. B. Information der Anwohner durch Schreiben im Jahr 2012). Aufgrund der Verunreinigungen, die bereits im Bebauungsplan 1917 gekennzeichnet sind, wird auch in den vorliegenden Bebauungsplan eine Kennzeichnung aufgenommen, die allerdings noch stärker räumlich differenziert. Flächen mit Bodenverunreinigungen sind mit A und B gekennzeichnet, auf der mit B gekennzeichneten Fläche besteht zusätzlich eine Grundwasser-Verunreinigung. Im Bereich der Fläche A sind die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Kinderspielflächen und Wohngebiete überschritten. Dementsprechend wird eine Festsetzung zur Versiegelung

der Flächen getroffen, damit insbesondere durch die Anlage von Kinderspielflächen kein Konflikt mit den vorhandenen Verunreinigungen entsteht.

In der Beteiligung ist weiter vorgeschlagen worden, Festsetzungen zur Gründung von Gebäuden zu treffen, um das Grundwasser zu schützen sowie Regelungen zur Versickerung vorzusehen. Der letztere Vorschlag betrifft die gezielte Versickerung insbesondere von Wasser, das von Dächern und versiegelten Flächen abgeleitet wird. Dieses Wasser soll nicht auf dem Grundstück selbst versickert werden. Aufgrund des eng beschränkten Regelungsumfangs des vorliegenden Bebauungsplans, der lediglich Bestimmungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit bestimmter Nutzungen enthält, sollen Festsetzungen, die die bauliche Ausführung von Gebäuden und den Umgang mit Niederschlagswasser allgemein betreffen, nicht vorgenommen werden. Eine solche tiefere Änderung der Planinhalte des Bebauungsplans 1917 nimmt der vorliegende Bebauungsplan nicht vor. Aufgrund des Handlungsdrucks, der durch die vorstehend geschilderte Flüchtlingssituation gegeben ist, wird auf weitergehende Regelungen zum Umweltschutz verzichtet. Es bestehen jedoch konkrete Überlegungen, zukünftig im Bereich der Airport-Stadt durch einen umfassenderen Bebauungsplan den seit fast 20 Jahren in Kraft befindlichen Bebauungsplan 1917 an die Anforderungen der heutigen Zeit umfassend anzupassen und hierbei sowohl den Gewerbebetrieben als auch den weiteren Belangen, insbesondere des Umweltschutzes, besser gerecht zu werden. Es besteht allerdings kein akutes Planungserfordernis. Die vorliegend geltend gemachten Belange können dann erneut berücksichtigt werden.

Dementsprechend wird in den vorliegenden Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen:

„Im Bereich der Flächen A und B ist durch geeignete Maßnahmen (z. B. Erhalt bzw. Herstellung einer Versiegelung oder Abdeckung bzw. Bodentausch) dauerhaft sicherzustellen, dass sowohl der Kontakt mit dem belasteten Material als auch eine Verlagerung in das Grundwasser unterbunden wird. Freiflächen sind möglichst zu versiegeln, unversiegelt bleibende Flächen sind mit mindestens 0,3 m pflanzfähigem Boden abzudecken und zu begrünen. Eine Begrünung durch Schotterrasen oder vergleichbare wasser-durchlässige Deckschichten führt zu einer erhöhten Versickerung von Niederschlagswasser und ist aus Gründen des vorbeugenden Umweltschutzes unzulässig.“

Als Kennzeichnung wird aufgenommen:

„Im Bereich der gekennzeichneten Flächen A und B ist der anthropogen aufgefüllte Boden in einer Tiefe von 0,30 bis 1,80 m mit umweltrelevanten Schadstoffen, insbesondere Blei, Chrom und Kupfer sowie polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) verunreinigt. Die Prüfwerte nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Kinderspielflächen und Wohngebiete sind überschritten. Die Bodenverunreinigung durch Schwermetalle und PAK ist vermutlich auffüllungsbedingt.“

Im Bereich der Fläche B ist das Grundwasser erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) bis zu 2 500 µg/l, davon Vinylchlorid (VC) bis zu 450 µg/l, verunreinigt. Die Konzentrationen liegen über dem Maßnahmenschwellenwert der ‚Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden‘ der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA). Aufgrund der Verunreinigung des Grundwassers mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) wird gemeinsam mit dem Gesundheitsamt Bremen empfohlen, in diesem Bereich Wasser aus Gartenbrunnen bis auf weiteres nicht zum Spielen, Befüllen von Planschbecken sowie als Gießwasser zu nutzen.“

D) Umweltbericht

Mit dem Bebauungsplan 2476 wird grundsätzlich lediglich die „Art der Nutzung“ – die Zulässigkeit von sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen – neu geregelt. Neue Festsetzungen, die gegenüber den bisherigen Regelungen eine höhere Verdichtung und Versiegelung zur Folge hätten, werden nicht getroffen.

Der Bebauungsplan hat daher keine Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder anderweitige umweltrelevante Schutzgüter. Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sind ebenfalls nicht gegeben.

Lärmauswirkungen

Die Lärmkartierung des Referats Immissionsschutz und umweltfreundliche Mobilität zum Gesamtlärm (Schienen- und Straßenverkehrslärm) zeigt nur für die direkt an den Flughafendamm angrenzenden Gebäude kritische Lärmpegel. Die Lärmpegel wurden für eine Höhe von 4 m berechnet. Für alle Bauvorhaben, die der Unterbringung von Personen dienen, sind vor Ort die tatsächlich erreichten Lärmpegel zu prüfen. Diese können innerhalb des Plangebiets aufgrund von Überflugeräuschen eventuell hohe Schallspitzen erreichen. Es ist darauf zu achten, dass für Schlafräume nachts am Ohr des Schlafenden ein Innenschallpegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird. Anders als z. B. in Wohngebieten, halten sich die Flüchtlinge in den im Plangebiet möglichen Unterkünften und Einrichtungen nur befristet auf, sodass nachts ein Innenraumpegel von 35 dB(A) vertretbar ist. Oberste Stockwerke und die der Start- und Landebahn zugewandten Gebäudeseiten im oberen Bereich, die durch umliegende Gebäude vom Lärm nicht abgeschirmt werden, sind eventuell nicht als Schlafräume nutzbar. Hier sind ergänzende Nutzungen unterzubringen oder dieser Gebäudeteil ist entsprechend schallgedämmt und mit Belüftungsvorrichtungen auszustatten.

Altlasten

Im Bereich des Plangebiets wurden flächendeckend historische Recherchen und technische Untersuchungen durchgeführt. Aus diesen bereits aus den Neunzigerjahren vorliegenden Untersuchungen ergibt sich für ein Gebiet zwischen der ehemaligen Neuenlander Kämpfe und dem Helgolandgraben die Empfehlung für eine Kennzeichnung.

Unter einer vorhandenen Versiegelung folgt eine künstliche Auffüllung aus Sanden, die bis auf die Bereiche der öffentlichen Verkehrswege mit Bauschutt und Schlacke durchmischt sind. Darunter folgt der natürlich anstehende holozäne Schluffhorizont (Auelehm) als wenig durchlässige Schicht in einer Mächtigkeit zwischen 1,0 und 5,5 m. Unterhalb des Auelehms folgt eine ca. 17 m mächtige pleistozäne Schicht der Wesersande. Im Liegenden der Wesersande folgt der pleistozäne Lauenburger Ton. Das Grundwasser steht unterhalb des Auelehms gespannt an.

Die vorhandene künstliche Auffüllung zeigt erhöhte Analysewerte, die die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 für Kinderspielflächen und Wohnen in einem größeren Teilbereich überschreiten. Die festgestellten Gehalte für die Schwermetalle Blei, Chrom und Kupfer in der Auffüllung überschreiten die Z2-Zuordnungswerte der LAGA (Richtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall). Im Fall von Bodenbewegungen ist daher zu berücksichtigen, dass eine Verwertung von Böden nur eingeschränkt möglich sein kann.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets liegt eine Grundwasserverunreinigung durch LHKW (leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) vor. Die Ursache befindet sich auf einem Grundstück am ehemaligen Wattweg.

Die Nutzung von LHKW-belastetem Grundwasser kann zu Gesundheitsbeeinträchtigungen führen. Wissenschaftlich belegte Grenzwerte für eine genaue Gefährdungsabschätzung der Gartenbrunnennutzung gibt es bislang nicht. Es wird daher gemeinsam mit dem Gesundheitsamt Bremen empfohlen, Wasser aus Gartenbrunnen bis auf Weiteres nicht zum Spielen, Befüllen von Planschbecken sowie Gießwasser zu nutzen. Dies ist eine vorsorgliche Empfehlung. Wenn diese beachtet wird, sind gesundheitliche Beeinträchtigungen auszuschließen. Die Anwohner wurden im Jahr 2012 entsprechend dem jeweiligen Kenntnisstand über die Grundwasserverunreinigung informiert.

Die Bewertung wurde aufgrund der geplanten auszuweisenden Nutzung als Gewerbegebiet mit der Zulassung von Anlagen für soziale Zwecke (z. B. aktuell die Zulässigkeit der Unterbringung von Flüchtlingen) anhand der Prüfwerte für Kinderspielflächen/Wohngebiet/Industrie- und Gewerbeflächen gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, 1999) vorgenommen.

Ein Nutzungskonflikt ist nur gegeben, wenn die großflächige Versiegelung bzw. Abdeckung geöffnet wird. Außerdem wurden die „Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden, 1994“ der LAWA-Länderarbeitsgemeinschaft Wasser, herangezogen.

Zum Umgang mit diesen Umweltbelangen werden die im Rahmen der Begründung erläuterten Kennzeichnungen und Festsetzungen getroffen. Weitere zusätzliche Angaben zum Umweltbericht sind nicht notwendig.

E) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen sind mit der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Entschädigungspflichten gemäß § 42 BauGB für die Stadtgemeinde Bremen könnten sich nur ergeben, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt.

Die Nutzungsmöglichkeiten werden erweitert und daher wird keine Grundlage für eine Entschädigungspflicht geschaffen. Dies gilt auch für die Änderung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Hinblick auf Nachbargrundstücke. Entschädigungsrelevante Beeinträchtigungen der Nutzungen von Nachbargrundstücken sind nicht ersichtlich.

2. Genderprüfung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer untersucht worden. Aufgrund der Planungsziele werden keine geschlechterspezifischen Festsetzungen getroffen. Die Schaffung der Grundlage für die übergangsweise Unterbringung der Flüchtlinge und Asylbegehrenden sowie sonstige Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke richtet sich gleichermaßen an Frauen und Männer.

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Bebauungsplan 2476 für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Hanna-Kunath-Straße, Flughafenallee, Hermann-Köhl-Straße und Flughafendamm zur Änderung von Festsetzungen für Teilflächen des Gewerbegebiets im Geltungsbereich des Bebauungsplans 1917

(Bearbeitungsstand: 27. November 2015)

I. Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit der Bebauungsplanaufstellung

Das ca. 11,5 ha große Änderungsgebiet liegt im Stadtteil Neustadt, Ortsteil Neuenland, und ist Teil der Airport-Stadt, dem Büro- und Dienstleistungsstandort am Bremer Flughafen.

Ziel der Planung ist zunächst, im Plangebiet vorübergehend ungenutzte Büroimmobilien zur Unterbringung von Flüchtlingen zu nutzen. Die angestrebte Planänderung sieht außerdem zur Umsetzung weiterer städtebaulicher Ziele vor, auch Anlagen, die sozialen oder gesundheitlichen Zwecken dienen, ausnahmsweise zuzulassen. Damit wird dem im Gewerbeentwicklungsprogramm der Stadt Bremen 2020 (GEP) formulierten Ziel, eine urbane und vielfältige Nutzungsmischung in Dienstleistungsstandorten wie der Airport-Stadt zu schaffen, Rechnung getragen.

Konkret steht derzeit im Plangebiet eine Immobilie, die aufgrund ihrer Architektur für die Unterbringung von Flüchtlingen geeignet ist, leer.

II. Beurteilung der Umweltbelange

Mit dem Bebauungsplan 2476 wird die „Art der Nutzung“ – die Zulässigkeit von sozialen und gesundheitlichen Einrichtungen – neu geregelt. Neue Festsetzungen, die gegenüber den bisherigen Regelungen eine höhere Verdichtung und Versiegelung zur Folge hätten, werden nicht getroffen. Der Bebauungsplan

hat daher keine Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder anderweitige umweltrelevante Schutzgüter. Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sind ebenfalls nicht gegeben.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Lärmpegel im Plangebiet vertretbar sind, weil sich die Flüchtlinge in den möglichen Unterkünften und Einrichtungen nur befristet aufhalten. Zum Umgang mit den Altlasten werden die im Rahmen der Begründung erläuterten Kennzeichnungen und Festsetzungen getroffen.

Der Umweltbericht hat als gesonderter Teil der Begründung auch öffentlich ausgelegt.

III. Alternativenprüfung

Die deutlich gestiegene Zahl von Flüchtlingen und Asylbegehrenden führt auch in Bremen dazu, dass bereits bestehende Standorte zu deren übergangsweisen Unterbringung nicht ausreichen, und dringend zusätzliche Standorte durch Umsetzung bestehender Gebäude entwickelt werden müssen. Alternativen bestehen nicht. Die Zulässigkeit von sozialen oder gesundheitlichen Einrichtungen im Ausnahmefall ist für die Umsetzung der Planungsziele ebenfalls ohne Alternative.

IV. Verfahrensablauf

Zum Bebauungsplanentwurf 2476 ist am 2. September 2015 vom Ortsamt Neustadt/Woltmershausen die vorzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Bauleitplanung, auch in Bezug auf die aktuell geplanten Änderungen, in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Darüber hinaus ist im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs 2476 vom Ortsamt Neustadt/Woltmershausen am 28. September 2015 eine weitere Bürgerinformation nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufgefordert.

Während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und der förmlichen Trägeranhörung nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28. September 2015 bis 28. Oktober 2015 hatten die Bürgerinnen und Bürger sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf 2476 mit Begründung und Umweltbericht.

V. Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung haben Behörden und Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind ebenfalls eingegangen. Diese wurden fachlich geprüft, und soweit erforderlich, mit den davon berührten Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Die Prüf- bzw. Untersuchungsergebnisse wurden abgewogen und entsprechend dem Prüfergebnis bei der Planung berücksichtigt.

Nach der öffentlichen Auslegung ist die textliche Festsetzung Nr. 3 in dem Bebauungsplanentwurf 2476 präzisiert worden; zudem ist die Darstellung des Geltungsbereichs im Übersichtsplan angepasst worden. Darüber hinaus sind die rechtlichen Grundlagen als Hinweise in dem Planentwurf ergänzt worden.

Der Bebauungsplanentwurf (Bearbeitungsstand: 27. November 2015) enthält die vorgenannten Anpassungen und Ergänzungen. Die Begründung wurde redaktionell überarbeitet.

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs 2476 erfolgten Plananpassungen/Planergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Planänderungen/Planergänzungen sind in dem Bebauungsplanentwurf 2476 (Bearbeitungsstand: 27. November 2015) enthalten.

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)
BEBAUUNGSPLAN 2476

für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Hanna-Kunath-Straße, Flughafenallee, Hermann-Köhl-Straße und Flughafenamm zur Änderung von Festsetzungen für Teilflächen des Gewerbegebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1917

(Bearbeitungsstand: 27.11.2015)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Für das im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2476 liegende Gewerbegebiet gelten abweichend von den Festsetzungen im Bebauungsplan 1917 (GE, GE1) folgende textliche Festsetzungen:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig.

2. Anlagen für architektonische und kulturelle Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind abweichend vom § 8 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

3. Im Bereich der Flächen A und B ist durch geeignete Maßnahmen die Erhaltung der Bodenschicht zu gewährleisten. Bei Bodenschichtverlusten sind diese so weit wie möglich durch den Einsatz von Ersatzmaterial zu ersetzen, das hinsichtlich der Belastbarkeit dem belasteten Material als auch eine Verlagerung ins Grundwasser unterbleiben wird. Freiflächen sind möglichst zu versorgen, unversiegt abzuwickeln und zu begrünen. Eine Begrünung durch Schotterrasen oder vergleichbare wasserdurchlässige Deckenschichten führt zu einer Erhöhung des Grundwasserspiegels und ist aus Gründen des vorbeugenden Umweltschutzes unzulässig.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 1917 Blatt 1 gelten ansonsten unverändert weiter.

KENNTLICHMACHUNG

Umgegend der Flächen, deren Böden erodierbar mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind.

Im Bereich der gekennzeichneten Flächen A und B ist der anthropogen aufgetragene Boden in einer Tiefe von 0,30 - 1,00 m und Kupfer sowie polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) vorzuntersuchen. Die Prüfwerte nach der Bundes-Bodenschutzverordnung sind zu beachten. Die Bodenuntersuchung durch Schwermetalle und PAK ist vermutlich aufzulässig.

Im Bereich der Fläche B ist das Grundwasser erodierbar mit umweltschädlichen Stoffen durch leichtlösliche halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) bis zu 2.500 µg/l, davon Vinylchlorid (VChl) bis zu 100 µg/l, zu untersuchen. Die Prüfwerte sind über dem Maßnahmenschwellenwert der Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserständen (Vergleichen Sie hierzu die entsprechenden Werte in der Bundes-Bodenschutzverordnung) zu beachten. Die Grundwasseruntersuchung ist bis auf weiteres nicht zum Stillen, Befüllen von Flutbehältern sowie alt Gelbwasser zu nutzen.

HINWEISE

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetz (BauGB) (BauNVO) i.F.F.a.B. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.09.2013 (BGBl. I S. 1546)
 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 5 Abs. 31 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212)



Für Entwurf und Aufstellung
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 Bremen,
 Im Auftrag

Senatsrat
 Dieser Plan hat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetz
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 Im Auftrag
 Dieser Plan hat im Ortsamt Neustadt-Wohnershausen
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 Im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung des
 Senats am
 Im Auftrag
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Senatsrat
 Dieser Plan hat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetz
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 Im Auftrag
 Dieser Plan hat im Ortsamt Neustadt-Wohnershausen
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 Im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung des
 Senats am
 Im Auftrag
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Senatsrat
 Dieser Plan hat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetz
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 Im Auftrag
 Dieser Plan hat im Ortsamt Neustadt-Wohnershausen
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 Im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung des
 Senats am
 Im Auftrag
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Senatsrat
 Dieser Plan hat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetz
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 Im Auftrag
 Dieser Plan hat im Ortsamt Neustadt-Wohnershausen
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 Im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung des
 Senats am
 Im Auftrag
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Senatsrat
 Dieser Plan hat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetz
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 Im Auftrag
 Dieser Plan hat im Ortsamt Neustadt-Wohnershausen
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 Im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung des
 Senats am
 Im Auftrag
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Senatsrat
 Dieser Plan hat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetz
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 Im Auftrag
 Dieser Plan hat im Ortsamt Neustadt-Wohnershausen
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 Im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung des
 Senats am
 Im Auftrag
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Senatsrat
 Dieser Plan hat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetz
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 Im Auftrag
 Dieser Plan hat im Ortsamt Neustadt-Wohnershausen
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 Im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung des
 Senats am
 Im Auftrag
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Senatsrat
 Dieser Plan hat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetz
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 Im Auftrag
 Dieser Plan hat im Ortsamt Neustadt-Wohnershausen
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 Im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung des
 Senats am
 Im Auftrag
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Senatsrat
 Dieser Plan hat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetz
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 Im Auftrag
 Dieser Plan hat im Ortsamt Neustadt-Wohnershausen
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 Im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung des
 Senats am
 Im Auftrag
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Senatsrat
 Dieser Plan hat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetz
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 Im Auftrag
 Dieser Plan hat im Ortsamt Neustadt-Wohnershausen
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 Im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung des
 Senats am
 Im Auftrag
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Senatsrat
 Dieser Plan hat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetz
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 Im Auftrag
 Dieser Plan hat im Ortsamt Neustadt-Wohnershausen
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 Im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung des
 Senats am
 Im Auftrag
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Senatsrat
 Dieser Plan hat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetz
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 Im Auftrag
 Dieser Plan hat im Ortsamt Neustadt-Wohnershausen
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 Im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung des
 Senats am
 Im Auftrag
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Senatsrat
 Dieser Plan hat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetz
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 Im Auftrag
 Dieser Plan hat im Ortsamt Neustadt-Wohnershausen
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 Im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung des
 Senats am
 Im Auftrag
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Senatsrat
 Dieser Plan hat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetz
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 Im Auftrag
 Dieser Plan hat im Ortsamt Neustadt-Wohnershausen
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 Im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung des
 Senats am
 Im Auftrag
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

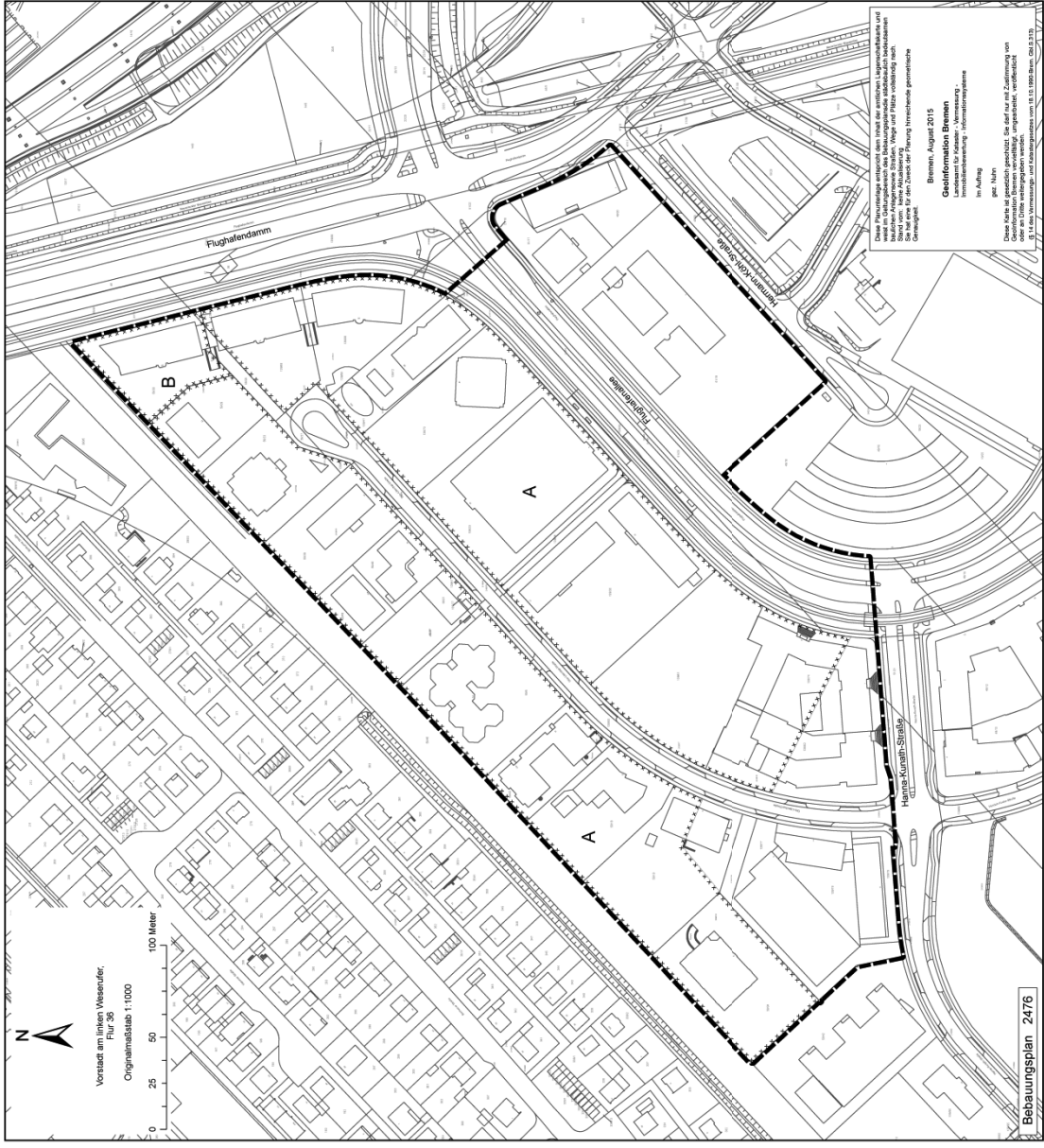
Senatsrat
 Dieser Plan hat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetz
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 Im Auftrag
 Dieser Plan hat im Ortsamt Neustadt-Wohnershausen
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 Im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung des
 Senats am
 Im Auftrag
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Senatsrat
 Dieser Plan hat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetz
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 Im Auftrag
 Dieser Plan hat im Ortsamt Neustadt-Wohnershausen
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 Im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung des
 Senats am
 Im Auftrag
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Senatsrat
 Dieser Plan hat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetz
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 Im Auftrag
 Dieser Plan hat im Ortsamt Neustadt-Wohnershausen
 Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
 Im Auftrag



Bremen, August 2015
 GeoInformation Bremen
 Informationsmanagement
 Im Auftrag
 gez. Aluh
 Dieser Plan ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur zur Aufzeichnung von
 oder als Dritte weitergegeben werden.
 Sie sind für die Zweck der Planung Verantwortliche gemäss
 S. 11 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Informationsfreiheitsgesetze vom 13.09.2005, Nr. 1310

Bebauungsplan 2476