

**Mitteilung des Senats**

**Bebauungsplan 2535 „Kattenturmer Heerstraße“ für ein Gebiet in Bremen-Obervie-land, Ortsteil: Kattenturm zwischen Kattenturmer Heerstraße, Neuenlander Straße und dem Flughafen Bremen**  
(Bearbeitungsstand: 16.05.2023)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2535 vorgelegt.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat hierzu am 02. November 2023 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Der Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

**Beschlussempfehlung:**

Anlage(n):

1. ANLAGE\_Bericht + Begründung + Plan BP 2435\_Kattenturmer Heerstraße

# Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung

**Bebauungsplan 2535 „Kattenturmer Heerstrasse“  
für ein Gebiet in Bremen-Obervieland, Ortsteil: Kattenturm zwischen Kattenturmer  
Heerstraße, Neuenlander Straße und dem Flughafen Bremen  
(Bearbeitungsstand: 16.05.2023 )**

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung legt den Bebauungsplan 2535 (Bearbeitungsstand: 16.05.2023) und die entsprechende Begründung vor.

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

### **1. Planaufstellungsbeschluss**

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 12.01.2021 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist am 16.01.2021 bekannt gemacht worden.

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

Zum Bebauungsplan 2535 ist am 21.02.2022 vom Ortsamt Obervieland 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 Mobilität, Bau und Stadtentwicklung vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

### **3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB**

Gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sind die zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Obervieland bei der Aufstellung der Planung beteiligt worden. Das Ergebnis ist mit in die Planungen eingeflossen.

### **4. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat am 09.02.2023 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf mit Begründung hat vom 27.02.2023 bis 30.03.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau öffentlich ausgelegt.

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

### **5. Stellungnahmen der Öffentlichkeit**

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen eingegangen. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung sind in der Anlage zum Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung aufgeführt.

## 6. Änderung des Planentwurfs und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

### 6.1 Geringfügige Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs

Nach der öffentlichen Auslegung ist der Bebauungsplanentwurf überarbeitet und wie folgt geringfügig redaktionell angepasst bzw. klarstellend inhaltlich präzisiert worden:

- Anpassung der Kennzeichnungen: Konkretisierung der vorliegenden Boden- und Grundwasserverunreinigungen um das Adjektiv „erheblich“.
- Ergänzung der nachrichtlichen Übernahme zur Bundesautobahn A 281 (Unterhaltungsweg A281) um einen Hinweis auf die Regelungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG)

Der Bebauungsplanentwurf (Bearbeitungsstand: 16.05.2023) enthält die vorgenannten Anpassungen und Ergänzungen.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, dem geringfügig angepassten Plan zuzustimmen.

### 6.2 Ergänzungen der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Aufgrund der vorgenannten Planergänzungen sowie weiterer Hinweise im Rahmen der Trägerbeteiligung und öffentlichen Auslegung ist eine Überarbeitung der Begründung erforderlich geworden. Die Ergänzungen sind überwiegend redaktioneller Art oder dienen der Klarstellung.

Die Begründung ist insbesondere unter den folgenden Gliederungspunkten geringfügig ergänzt bzw. angepasst worden:

- C) Planinhalt, Ziff. 3 Immissionsschutz:  
Klarstellung, dass die festgesetzten Maßnahmen zum Immissionsschutz im Plangebiet nur die Arbeitsverhältnisse betreffen, da Wohnnutzungen an keiner Stelle zulässig sind. Auch wurde auf Seite 8 eine redaktionelle Korrektur von GE 1 in GE 2 vorgenommen.
- C) Planinhalt, Ziff. 5 Nachrichtliche Übernahme  
Ergänzung des Hinweises auf die Regelungen des Bundesfernstraßengesetzes.
- D) Umweltbelange, Ziff. 5 Wasser, Klima und Erholung:  
Ergänzung um einen Hinweis auf eine bestehende Grundwassermessstelle
- D) Umweltbelange, Ziff. 7 Boden und Altlasten  
Ergänzung hinsichtlich des Weiteren, erforderlichen Untersuchungsbedarfs zu bestehenden Boden- und Grundwasserverunreinigungen und dem Hinweis zu künftigen behördlichen Auflagen.

Die Begründung (Bearbeitungsstand: 16.05.2023) enthält die vorgenannten Ergänzungen sowie weitere redaktionelle Korrekturen.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, der ergänzten Begründung zuzustimmen.

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

Durch die nach der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2535 erfolgten geringfügigen redaktionellen und inhaltlichen Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden.

Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Die vorgenannten Anpassungen/Ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragenen Hinweise und wurden mit den davon berührten

Behörden einvernehmlich abgestimmt. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben.

## **B) Stellungnahme des Beirates**

Das Ortsamt Obervieland hat sich in seiner Sitzung vom 28.03.2023 mit dem Bebauungsplan 2535 befasst und stimmt diesem zu.

Dem Ortsamt Obervieland wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern vom 17. November 2016 übersandt.

## **C) Beschluss**

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2535 „Kattenturmer Heerstrasse“ in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

-----  
Vorsitzende/r

# **Begründung**

## **zum Bebauungsplan 2535**

### **für ein Gebiet in Bremen – Obervieland, Ortsteil: Kattenturm zwischen Kattenturmer Heerstraße, Neuenlander Straße und dem Flughafen Bremen**

**(Bearbeitungsstand: 16.05.2023)**

#### **A) Plangebiet**

Das ca. 19.000 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt im Stadtteil Obervieland, Ortsteil Kattenturm.

Der Geltungsbereich wird im Norden (Neuenlander Straße), Westen (Flughafen Bremen) und Osten (Kattenturmer Heerstraße) von der Planfeststellung für den BA 2/2 der A 281 - Neubau des Bauabschnittes 2/2 der A 281 zwischen Neuenlander Ring und Kattenturmer Heerstraße – (Planfeststellungsbeschluss nach § 17 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 24. Mai 2019) bestimmt. Lediglich der auf die Kattenturmer Heerstraße führende Unterhaltungsweg ist Teil des Geltungsbereiches und wird nachrichtlich übernommen.

Im Süden schließt sich die Wohnbebauung entlang der Kattenturmer Heerstraße an das Plangebiet an.

Die genaue Lage und Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

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

##### **B.1 Entwicklung und Zustand**

Das Plangebiet ist mit einem größeren zusammenhängenden Gewerbegebäude im Norden des Geltungsbereiches sowie mit zwei kleineren Gewerbegebäuden im südlichen Teil und dazugehörigen Park- und Abstellflächen im Bestand bebaut. Die bestehenden Gewerbebetriebe sind verschiedene Einzelhandelsgeschäfte (Schuhmarkt, Fliesenverkauf, Möbelverkauf), ein Fitnessstudio sowie zwei Betriebe des Kfz-Gewerbes (Autohandel und Service). In Verlängerung der Start- und Landebahn befindet sich innerhalb des Plangebiets ein Teil der Flughafenbefeuerng. Das Plangebiet ist durch die Gebäude und Abstellflächen fast vollständig versiegelt.

Das Plangebiet wird von den großen Verkehrsstrassen Neuenlander Straße und Kattenturmer Heerstraße eingerahmt und ist durch diese Verkehrsachsen sowie den westlich angrenzenden Flughafen deutlich vom übrigen Stadtgefüge separiert. Es fügt sich in das gewerblich geprägte Band entlang der Neuenlander Straße ein. Südlich und östlich schließt sich eine überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung aus Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern entlang der Kattenturmer Heerstraße an das Plangebiet an. Vereinzelt finden sich auch entlang der Kattenturmer Heerstraße gewerbliche Nutzungen. Zudem befindet sich gegenüber des Plangebiets, jenseits der Kattenturmer Heerstraße, der Arster Park.

Der nördlich angrenzende Bereich der Neuenlander Straße sowie der Kreuzungsbereich zur Kattenturmer Heerstraße wird im Zuge der Realisierung der Bundesautobahn (BAB) A281 umgebaut.

Das Gebiet ist für alle Verkehrsteilnehmer:innen erschlossen. Durch die Lage an der Kattenturmer Heerstraße und die bestehende Stellplatzanlage ist das Gebiet besonders durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) gut erreichbar. Darüber hinaus ist das Gebiet durch Bushaltestellen an der Kattenturmer Heerstraße und die Straßenbahnhaltestelle „Bremen Sielhof“ an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. An der Kattenturmer Heerstraße befindet sich zudem ein ausgebauter Fuß- und Radweg. Dennoch wird die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes in den nächsten Jahren durch die Bautätigkeit der BAB A281 sowie langfristig durch die nach wie vor hohe Verkehrsbelastung der Kattenturmer Heerstraße erheblich betroffen.

## B.2 Geltendes Planrecht

Ein verbindlicher Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht. Die Genehmigungsfähigkeit von Einzelvorhaben richtete sich bisher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Der Flächennutzungsplan Bremen (FNP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.02.2015 stellt den nördlichen Teil des Plangebiets als „gewerbliche Baufläche“ und den südlichen Teil als „gemischte Baufläche“ dar. Im Bereich der Start- und Landebahnbeheizung des Flughafens wird die Fläche als Umgrenzung der Fläche für den Luftverkehr dargestellt.

Die geplanten Festsetzungen weichen zum Teil von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab, dieser wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

## B.3 Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Das Plangebiet soll vorwiegend als Gewerbestandort weiterentwickelt werden. Wegen des begrenzten Flächenangebots herrscht eine hohe Nutzungskonkurrenz im städtischen Raum vor. Besonders Flächen für kleinere und mittlere Unternehmen (KMU) des produzierenden Gewerbes und des Handwerks sind auch in Bremen einem hohen Verdrängungsdruck ausgesetzt. Sie werden häufig zugunsten von derzeit „lukrativeren Nutzungen“ wie Wohnen und zentrenrelevantem Einzelhandel aufgegeben und es steht gemäß Gewerbeentwicklungsprogramm 2020 (GEP 2020) nur ein sehr eingeschränktes Flächenangebot für Neuansiedlungen zur Verfügung, so dass diese Unternehmen aus dem städtischen Raum verdrängt werden. Gerade KMU sind jedoch stark auf einzelne Stadtteile orientiert und können meist aufgrund gewachsener Kundenbeziehungen nicht in andere Stadtteile oder ins Umland ausweichen. Vor dem Hintergrund des Leitbildes einer funktional gemischten Stadt der kurzen Wege ist es ein stadtentwicklungspolitisches Ziel, verbraucherorientierten Produktions-, Fertigungs- und Handwerksbetrieben möglichst dort Flächen zu sichern und weiterzuentwickeln, wo eine räumliche Nähe zu Wohnstandortschwerpunkten besteht. So werden ebenfalls ortsnahe Arbeitsplätze gesichert. Mit dem Bebauungsplan 2535 soll eine solche Fläche für stadtteilbezogene Unternehmen in Obervieland angeboten werden.

Aufgrund der außerhalb des Plangebiets vorhandenen Wohnnutzungen in der Nachbarschaft ist die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets nach Störungsgraden der Gewerbebetriebe, die Wohnen nicht wesentlich stören, beabsichtigt.

Darüber hinaus sollen auch Flächen für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment gesichert werden. Zwar sollen diese vorwiegend an den sogenannten

Sonderstandorten angesiedelt werden, gegen eine Ansiedlung im Plangebiet sprechen jedoch weder die Fortschreibung des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes 2020 (ZNK-Fortschreibung 2020) noch städtebauliche Gründe. Zudem entspricht die Festsetzung der Bestandssituation.

Mit Blick auf den vorhandenen Einzelhandel mit zentrenrelevantem Sortiment im Plangebiet, der durch die Überplanung unzulässig geworden ist, soll dieser Bestand weitestgehend vorhanden bleiben.

Die ZNK-Fortschreibung 2020 ist als von der Bürgerschaft am 23. Februar 2021 beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept nach Maßgabe des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans 2535 zu berücksichtigen. Das Konzept enthält städtebauliche Zielvorstellungen und spricht Empfehlungen aus, die in die planerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einfließen.

Nach den Inhalten des Konzepts sollen zur Erhaltung und Stärkung der Zentren (zentrale Versorgungsbereiche: Innenstadt, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren) und zur Erhaltung und Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung, Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment nur in den zentralen Versorgungsbereichen sowie ausnahmsweise zur wohnortnahen Versorgung in den Wohnsiedlungsbereichen zulässig sein. Das Plangebiet liegt nicht in einem zentralen Versorgungsbereich und erfüllt nicht die Kriterien für einen Nahversorgungsstandort, da es sich nicht um einen städtebaulich integrierten Standort mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen handelt.

Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche sind gemäß ZNK-Fortschreibung 2020 das Stadtteilzentrum Neustadt (ca. 2,5 km Luftlinie nordwestlich) sowie das perspektivische Stadtteilzentrum Obervieland (ca. 1,5 km Luftlinie südöstlich). Die nächstgelegenen Nahversorgungsstandorte sind ein Lebensmitteldiscounter an der Kornstraße 305 (ca. 860 m nordwestlich) sowie ein Lebensmittelsupermarkt an der Kattenturmer Heerstraße 140 (ca. 700 m südlich). Darüber hinaus soll an der Habenhauser Landstraße im Bereich der Gartenstadt Werdersee (ca. 1.200 m Luftlinie nordöstlich) ein Nahversorgungsstandort zur Versorgung des neuen Wohngebietes und der Deckung einer räumlichen Versorgungslücke entwickelt werden. Lebensmittelanbieter in nichtintegrierter Lage befinden sich darüber hinaus am Arsterdamm 94 und Arsterdamm 132 (1.000 und 1.600 m Luftlinie östlich) sowie am Sonderstandort Habenhausen in Form eines SB-Warenhauses und eines Lebensmitteldiscounters. Mit einer Zentralität von 115 % im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel im Stadtteil Obervieland (119 % im Stadtteil Neustadt) (s. ZNK-Fortschreibung 2020, Anlage 1 S. 57-61) [alternativ: s. ZNK-Fortschreibung 2020 S. 168 und 176]) wird deutlich, dass es quantitativ kein zusätzliches Ansiedlungspotential im Nahbereich des Plangebietes gibt. Die vorhandene Kaufkraft wird bereits jetzt vollständig abgeschöpft. Die Ansiedlung zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet würde durch standortbezogenen Verdrängungswettbewerb die Gebietsversorgung und die Entwicklungsfähigkeit der Zentren beeinträchtigen.

Mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der genannten Planungsziele geschaffen werden. Für die Erreichung der genannten Ziele ist die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ausreichend. Der Bebauungsplan wird daher als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB erlassen. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen weiterhin nach § 34 BauGB.

#### B.4 Vereinbarkeit mit der Raumordnung

Der vorliegende Bebauungsplan ist mit der Raumordnung vereinbar. Nicht nur wegen der Kleinräumigkeit, sondern auch und gerade wegen der vorgesehenen Nutzungsarten auf bereits überwiegend bebauten Innenbereichsflächen weist der vorliegende Plan keine Raumbedeutsamkeit auf.

#### B.5 Planaufstellungsverfahren nach § 13a BauGB

Die Voraussetzungen für die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor. Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung, da die o. g. Ziele und Inhalte der Planung der Fortentwicklung der überplanten Fläche dienen. Die überbaubare Grundstücksfläche beläuft sich gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB auf weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Da es sich um einen bereits vollständig versiegelten, bisher unbeplanten Innenbereich mit einer Gesamtfläche von weniger als 19.000 m<sup>2</sup> handelt, ist die voraussichtlich versiegelte Fläche geringer als die Gesamtfläche.

Auch liegen die Ausschlussgründe nach § 13a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB nicht vor. Es wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

### **C) Planinhalt**

#### C.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß den oben beschriebenen Zielsetzungen soll im Plangebiet die gewerbliche Nutzung gesichert und hinsichtlich ihres Störungspotenzials für die an das Plangebiet angrenzende Wohnnutzung gegliedert werden (vgl. Kapitel C. 3). Vor diesem Hintergrund wird für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Es erfolgt eine Untergliederung in zwei Teilbereiche (GE 1 und GE 2).

Im gesamten Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) werden zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Der Nutzungsausschluss erfolgt auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO unter Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Gewerbegebiets, da es sich nur um einen punktuellen Nutzungsausschluss handelt.

Die im Bebauungsplan ausgeschlossenen zentrenrelevanten Sortimente entsprechen der Sortimentsliste des ZNK-Fortschreibung 2020 und umfassen folgende Sortimente:

- Augenoptik
- Bekleidung (inkl. Berufsbekleidung, Sportbekleidung)
- Bettwaren
- Bücher
- Elektrokleingeräte
- Elektrogroßgeräte

- Glas/Porzellan/Keramik
- Hausrat/Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen
- Kurzwaren/Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)
- Lederwaren
- Musikinstrumente und Musikalien
- Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)
- Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel und Campingartikel
- Uhren/Schmuck
- Waffen/Jagdbedarf
- Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände

Die im Bebauungsplan ausgeschlossenen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente entsprechen der Sortimentsliste des ZNK-Fortschreibung 2020 und umfassen folgende Sortimente:

- Drogeriewaren (inkl. Kosmetika und Parfümerieartikel)
- Getränke
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)
- Papier/Büroartikel/Schreibwaren
- Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
- (Schnitt-)Blumen
- Zeitungen/Zeitschriften
- Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere

Im Geltungsbereich befindet sich derzeit ein zentrenrelevanter Einzelhandelsbetrieb in Form eines Schuhcenters. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 wäre diese vorhandene Nutzung aufgrund des Nutzungsausschlusses künftig unzulässig. Der Schuhcenter-Betrieb wäre damit lediglich auf einen eigentumsrechtlichen sog. „passiven“ Bestandsschutz reduziert, also vor Beseitigung geschützt und im Wesentlichen auf Reparatur- und Erhaltungsmaßnahmen begrenzt. Um dem Betrieb am Standort auch Entwicklungsmöglichkeiten zu geben, sollen bauliche Änderungen der bestehenden Anlage (Veränderung der äußeren Gestalt oder des Innern der Anlage) allgemein zulässig sein und geringfügige Erweiterungen des Betriebs, also die bauliche Ergänzung des vorhandenen Bestands der Betriebsanlage ausnahmsweise zulassungsfähig sein („können ausnahmsweise zugelassen werden“). Das von Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO betroffene Baugrundstück ist Bestandteil des festgesetzten Baugebiets. Nur die Zulassungsfähigkeit nach der Art der Nutzungen wird erweitert. Der Eigentümer ist jedoch nicht verpflichtet, von den Festsetzungen Gebrauch zu machen. Er kann jederzeit auf die nach der Baugebietsnorm zulassungsfähigen Nutzungen zurückgreifen, indem er, gegebenenfalls nach baulichen Veränderungen bis hin zum Abbruch (Rückbau), die nach der Baugebietsnorm allgemein zulässigen oder zulassungsfähigen Nutzungen verwirklicht.

Die Voraussetzungen für die auf § 1 Abs. 10 BauNVO gestützte „erweiterte“ Bestandschutzregelung liegen vor. Erstens würde durch die GE-Festsetzung unter Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe in einem überwiegend bebauten Gebiet der zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandene zentrenrelevante Einzelhandelsbetrieb (Schuhcenter) gebietsfremd und damit unzulässig werden. Zweitens handelt es sich um einen einzelnen Bestandsbetrieb, der zentrenrelevante Hauptsortimente anbietet. Die planungsrechtliche Absicherung mit der Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO auf allgemein zulässige Änderungen und nur ausnahmsweise zulässige Erweiterung des Bestandsbetriebs in geringem Umfang stellt sicher, dass der angestrebten Steuerungsfunktion des Bebauungsplanes für Einzelhandel hinreichend Rechnung getragen wird. Da im gesamten Plangebiet nur sehr differenziert ein Nutzungsausschluss für zentrenrelevanten bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel erfolgt, bleibt die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets insgesamt gewahrt. Gleichzeitig wird mit dem erweiterten Bestandsschutz sichergestellt, dass der vorhandene Betrieb an seinem Standort verbleiben und auf künftige Marktanforderungen hinsichtlich seiner Größe und Struktur in gewissem Umfang reagieren kann. Wird dagegen der Schuhcenter-Betrieb beseitigt, entfällt die planungsrechtlich allgemeine oder ausnahmsweise Zulässigkeit der nach dem Bebauungsplan vorgesehenen Änderungen und Erweiterungen.

Im Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) sind nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO an sich ausnahmsweise zulassungsfähige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber:innen und Betriebsleiter:innen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans (vgl. textl. Festsetzung Nr. 2). Dieser auf § 1 Abs. 6 BauNVO gestützte Nutzungsausschluss ist notwendig, um eine Störung dieser schutzbedürftigen Nutzungen durch die Gewerbebetriebe auszuschließen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebiets bleibt dadurch gewahrt (vgl. Kapitel C. 3).

## C.2 Erschließung

Das Plangebiet ist vollständig über die umgebenden Straßen erschlossen. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung entspricht der Bestandssituation und führt nicht zu einer höheren Ausnutzbarkeit des Gebiets. Daher sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das umliegende sowie das innere Straßen- und Wegenetz zu erwarten. Im Bebauungsplan werden keine Erschließungsflächen festgesetzt. Die Erreichbarkeit der Grundstücke im Plangebiet wurden im Rahmen der Planfeststellung der BAB A281 berücksichtigt und ist auch nach Realisierung weiterhin gewährleistet.

## C.3 Immissionsschutz

Das Baugebiet ist verschiedenen Schallquellen ausgesetzt.

Zur Einhaltung gesunder Arbeitsverhältnisse werden im Bebauungsplan 2535 Maßnahmen zum Immissionsschutz festgesetzt.

Aufgrund des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms werden im Bebauungsplan unter der Festsetzung Nr. 3.1 passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Für Büroräume und sonstige Aufenthaltsräume ist demnach durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie etwa schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, sicherzustellen, dass in diesen Räumen der Mittelungspegel von 40 dB(A) tagsüber bei geschlossenen Fenstern nicht überschritten wird. Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderung hat im Einzelfall im bauaufsichtlichen Verfahren zu erfolgen.

Darüber hinaus werden im Gewerbegebiet Emissionskontingente für die GE 1 und GE 2 gebildet.

Die Lärmkontingentierung erfolgt auf der Rechtsgrundlage des § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 in Verbindung mit Satz 2 BauNVO, da sie dazu dient, verschiedene Gewerbegebiete im Verhältnis zueinander zu gliedern. Sinn und Zweck der Geräuschkontingentierung ist zwar vorrangig, die umliegende Wohnbevölkerung zu schützen und das Gewerbegebiet mit der Wohnnutzung verträglich zu gestalten. Gleichzeitig wird jedoch auch ein gebietsübergreifender Zweck verfolgt:

Zudem bleibt mit GE 1 in Verbindung mit den Zusatzkontingenten innerhalb des Richtungssektors A noch eine große Teilfläche erhalten, die einem uneingeschränkten Gewerbegebiet entspricht. Die bestehenden gewerblichen Betriebe werden durch die Festsetzungen nicht eingeschränkt. Zudem können größere uneingeschränkte Gewerbeflächen in anderen festgesetzten Gewerbegebieten innerhalb des Stadtgebiets nachgewiesen werden, damit auch die Ansiedlung von nach § 8 BauNVO in einem Gewerbegebiet – uneingeschränkt – zulässigen Betrieben ermöglicht wird. Die Anforderungen für nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für die Festsetzung der Emissionskontingente sind damit erfüllt.

Gleichzeitig wird unter Verweis auf die DIN 45691:2006-12, Geräuschkontingentierung, Beuth Verlag GmbH, Berlin, 2006 – bewirkt, dass sich erst aus dieser DIN-Vorschrift ergibt, unter welchen Voraussetzungen ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist.

Es wird insoweit in der textlichen Festsetzung Nr. 3.2 festgesetzt, dass nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräusche die in den zeichnerisch festgesetzten Gewerbeflächen angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten. Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent tags	Zusatzkontingent nachts
A	2,5 dB	2,5 dB
B	0 dB	0 dB

Der Nachweis der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i}+L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet. Der vorgenannte Nachweis ist im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren gutachterlich von der antragstellenden Person beizubringen.

Die Emissionskontingente beziehen sich auf Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2535. Sie entfalten keine Schutzwirkung für gewerblich genutzte Flächen innerhalb des Plangebiets.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente wurden unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch die sich im Plangebiet und der Umgebung vorhandenen

gewerblichen Nutzungen ermittelt. Weitere Aussagen zur Lärmimmission werden unter Umweltbelange, Kapitel D). erläutert.

Die Schutzbedürftigkeit der umliegenden Bebauung ergibt sich aus den Gebietsfestsetzungen von Bebauungsplänen oder aus der tatsächlichen Nutzung, wenn keine Festsetzungen bestehen, es sich also um unbeplante Innenbereichsflächen nach § 34 BauGB handelt. Die an das Plangebiet angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen werden überwiegend als faktisches Mischgebiet (MI) nach § 34 Abs. 2 BauGB bewertet. Die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 betragen hier 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Die Wohnbebauung auf dem Beginenlande ist faktisch als Reines Wohngebiet (WR) zu berücksichtigen. Die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 betragen hier 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts. Zu den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen zählen außerdem die Kleingartenbereiche des Bebauungsplanes 1842. Die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 betragen hier 55 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts.

Die berechneten und festgesetzten Emissionskontingente ergeben einen abgestuften Störgrad der zulässigen gewerblichen Nutzung im Verhältnis zur angrenzenden Wohnnutzung. Im GE 2 werden demnach Emissionskontingente von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 45 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts festgesetzt. Die Festsetzung entspricht einem eingeschränkten Gewerbegebiet. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen in Form von Kfz-Werkstatt und -Handel werden durch die Festsetzung nicht beschränkt.

Im GE 1 werden durch die räumliche Distanz höhere Emissionskontingente als im GE 2 ermöglicht. Hier werden Emissionskontingente von 65 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 50 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts festgesetzt. In Verbindung mit den Zusatzkontingenten von 2,5 dB(A) tags und nachts entsprechen diese Festsetzungen einem uneingeschränkten Gewerbegebiet. Die bestehenden Betriebe werden demnach nicht eingeschränkt.

Es wird klargestellt, dass sich die Emissionskontingente auf die Immissionsorte außerhalb des Plangebiets beziehen. Sie entfalten keine Schutzwirkung für gewerblich genutzte Flächen innerhalb des Plangebiets.

Neben den festgesetzten Zusatzkontingenten mit Richtungssektoren können außerdem die weiteren Möglichkeiten zur Überschreitung der Emissionskontingente  $L_{EK}$  gem. DIN 45691 genutzt werden. Durch Lösung von Einzelfällen im konkreten Zulassungsverfahren kann eine bessere Ausnutzung der Gewerbeflächen gewährleistet werden (vgl. textliche Festsetzung Nr. 3.2).

Durch die Teilung von Grundstücken im Geltungsbereich eines Bebauungsplans dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen. Daher ist bei Grundstücksteilungen sicherzustellen, dass bereits in Anspruch genommene Emissionskontingente den Bestandsnutzenden auch weiterhin zur Verfügung stehen.

Wegen der bei der Gewerbegebietsfestsetzung teilweise erfolgten Beschränkung der Emissionskontingente von Betrieben unter Verweis auf die DIN 45691:2006-12, Geräuschkontingentierung kann diese DIN-Vorschrift bei der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung, Bremen, Contrescarpe 72 (Service Center Bau), eingesehen werden.

#### C.4 Altlasten, Kennzeichnung von Flächen

Der Bebauungsplan enthält eine gekennzeichnete Fläche, deren Böden und Grundwasser erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. In der textlichen Festsetzung Nr. 4 wird geregelt, dass die Nutzung als Fläche zum Zwecke von „Industrie- und

Gewerbegrundstücken“ im Bereich der gekennzeichneten Fläche nur zulässig ist, wenn mittels geeigneter technischer Vorkehrungen (z. B. Bodenaustausch, Herstellung und dauerhafter Erhalt einer Deckschicht bzw. Versiegelung) dauerhaft sichergestellt wird, dass ein Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden ausgeschlossen ist. Das ist im bauaufsichtsbehördlichen Genehmigungsverfahren sicherzustellen.

Weitere Aussagen zu Boden und Altlasten werden unter Umweltbelange, Kapitel D) erläutert.

#### C.5 Nachrichtliche Übernahme

Zudem enthält der Plan nach Maßgabe von § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtliche Übernahmen im Hinblick auf die Flugsicherung und ggf. erforderliche Genehmigungen durch die Luftfahrtbehörde (dazu siehe auch C. 6, Sonstige Hinweise).

Innerhalb des Plangebiets befinden sich zudem planfestgestellte Flächen der BAB A281, die ebenfalls nachrichtlich übernommen werden. Ein Unterhaltungsweg wird nachrichtlich übernommen. Die Fläche des Geltungsbereiches ist von der Planfeststellung der BAB 281 ansonsten räumlich nicht berührt. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum planfestgestellten Trassenverlauf der BAB 281 wird auf die Regelungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) hingewiesen.

#### C.6 Sonstige Hinweise

Der Bebauungsplan enthält in Ergänzung seiner rechtsverbindlichen Festsetzungen informatorische Hinweise, die auf weitere Rechtsvorschriften verweisen.

Im Bebauungsplan wird auf Regelungen der Baumschutzverordnung, des Begrünungsortsgesetzes, weitere landes- und bundesnaturschutzrechtliche Regelungen, des Mobilitätsbauortsgesetzes, Kampfmittel, archäologische Bodenfundstellen sowie Regelungen des Luftverkehrsgesetzes informatorisch hingewiesen.

Besondere Hinweise bezüglich der Flugsicherheit (s. o. C. 5, nachrichtliche Übernahme):

- Lage im Bauschutzbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Bremen.

Daher wird als nachrichtliche Übernahme geregelt, dass die Zustimmung der Luftfahrtbehörde zur Genehmigung von Bauwerken nach § 12 LuftVG erforderlich ist, wenn eine Höhe von 3,2 m ü. NHN überschritten werden soll.

Die vorgenannte Höhe gilt nach § 15 Abs. 1 LuftVG sinngemäß für Bäume, Freileitungen, Masten, Dämme sowie für andere Anlagen und Geräte. Die Errichtung dieser Luftfahrthindernisse bedarf nach § 15 Abs. 2 LuftVG der Genehmigung. Falls die Genehmigung von einer anderen als der Luftfahrtbehörde erteilt wird, bedarf diese der Zustimmung der Luftfahrtbehörde. Ist eine andere Genehmigung nicht vorgesehen, so ist die Genehmigung der Luftfahrtbehörde einzuholen.

- Beeinträchtigung des Flughafens Bremen

Das Plangebiet liegt unterhalb der An- und Abflugflächen der Start- und Landebahn 09/27 des Flughafens Bremen als Teil der Hindernisbegrenzungsflächen gem. CS ADR-DSN.J.480 zur VO (EU) Nr. 139/2014. Diese Flächen dürfen während des Flugbetriebs nicht durch

bspw. Baugeräte im Plangebiet durchdrungen werden. Das Überschreiten einer Höhe von 17,5 m ü. NHN ist nur in Zeiten ohne Flugbetrieb am Flughafen Bremen möglich.

Im Plangebiet befinden sich Teile der Anflugbefeuerung der Start- und Landebahn des Flughafens Bremen. Die Anflugbefeuerung, auch die außerhalb des Plangebietes befindlichen Teile, darf während des Flugbetriebs nicht durch bspw. Baugeräte im Plangebiet für die anfliegenden Luftfahrzeuge verdeckt werden. Dies gilt in einem Bereich von jeweils 60 m seitlich der Anflugbefeuerung für die Höhe des jeweiligen Anflugbefeuerungsmastes. Von den Planungszielen und Baumaßnahmen im Plangebiet darf keine Gefährdung des Flugverkehrs am Flughafen Bremen ausgehen. Von der Installation von PV-Anlagen auf den Dächern der Gebäude im Plangebiet ist abzusehen, um eine Blendung der Pilot:innen bei Start oder Landung durch Lichtreflexionen zu vermeiden. Dachflächen im Plangebiet dürfen nicht begrünt oder mit Kieselsteinen bedeckt werden, um Vögeln keine zusätzlichen Anreize für Nist- oder Landeplätze im An- und Abflugbereich des Flughafens Bremen zu bieten.

- Lage zu funktechnischen Anlagen der DFS

Das Plangebiet liegt im Schutzbereich funktechnischer Anlagen der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH. Bei Vorliegen konkreter Planungsvorhaben wird das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) in Langen von der Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung über das Vorhaben unterrichtet. Das BAF wird prüfen, ob luftverkehrsrechtliche Belange nach § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) betroffen sind.

## **D) Umweltbelange**

Wie oben unter B. 5 erläutert, wird der vorliegende Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Von einem Umweltbericht wird daher abgesehen. Gleichwohl werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB und die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planung ergeben, mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und abwägend bewertet.

Dabei wurden folgende Unterlagen herangezogen:

- T&H Ingenieure GmbH (05.12.2022): Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 2535 für ein Gebiet in Bremen-Obervieland, Ortsteil Kattenturm zwischen Kattenturmer Heerstraße, Neuenlander Straße sowie dem Flughafen Bremen
- Geologischer Dienst (03.02.2022): Stellungnahme für ein Gebiet in 28277 Bremen, Kattenturmer Heerstraße, BPL 2535
- Ingenieurbüro für Altlasten und Bodenschutz – ifab (17.06.2022): Historische Recherche bezüglich Altlasten und schädlichen Bodenverunreinigungen. Bebauungsplan 2535 in Bremen-Kattenturm (Vorgang 2085)
- Wasserwirtschaftsamt Bremen (05.08.1993): Umweltschutz-Beschwerde über Gewässerverunreinigungen (Vorgang 1263)
- Ingenieurbüro für Altlasten und Bodenschutz – ifab (10.10.2022): Orientierende Untersuchungen von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten im Bereich des B-Planes 2535 (Vorgang 2085)
- Bregau-ghc GmbH GeoHydroControl (16.02.2007): Neubau A281, BA 2/2. Grundstück Kattenturmer Heerstraße 37 (Flur 41, Flurstück 64) Historische Recherche und Orientierungsuntersuchung (Vorgang 1076)

#### D.1 Natur und Landschaft

Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht werden keine zusätzliche Verdichtung und damit kein höherer Versiegelungsgrad ermöglicht. Negative Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind daher nicht gegeben.

#### D.2 Biotoptypen

Veränderungen sind nicht zu erwarten, da der Bebauungsplan keine zusätzliche Versiegelung im Vergleich zu der heute zulässigen ermöglicht.

#### D.3 Tiere und Pflanzen

Im Bebauungsplan wird die Bestandsnutzung festgesetzt. Negative Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten.

#### D.4 Stadt- und Landschaftsbild

Das bestehende Stadt- und Landschaftsbild wird durch die Neuplanung nicht verändert.

#### D.5 Wasser, Klima und Erholung

Veränderungen für die Schutzgüter Wasser, Klima und Erholung sind nicht zu erwarten, da der Bebauungsplan keine zusätzliche Versiegelung im Vergleich zu der heute zulässigen ermöglicht.

Im Plangebiet befindet sich im straßenseitigen Bereich des Flurstücks VL 41 22/19 eine Grundwassermessstelle, deren Bestand zwingend zu erhalten und bei zukünftigen Baumaßnahmen zu schützen ist.

#### D.6 Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere auch für die Planung von Gewerbegebieten, da dort auch Betriebe oder Anlagen angesiedelt werden sollen, von denen Schallemissionen ausgehen.

Für die Beurteilung des Immissionsschutzes an der schutzwürdigen Bebauung außerhalb des Plangebiets wurde im Hinblick auf den hier maßgeblichen Gewerbelärm eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (T&H Ingenieure GmbH, Bremen, Dezember 2022). Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und die Richtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) werden als Beurteilungsmaßstab herangezogen.

Das Plangebiet selbst wird zudem durch Flug- und Verkehrslärm belastet. Hier werden ebenfalls die Orientierungswerte der DIN 18005 herangezogen.

##### **Gewerbelärm**

Wie oben unter C. 3 erläutert trifft dieser Bebauungsplan eine Festsetzung von im Gewerbegebiet zulässigen Emissionskontingenten unter Verweis auf die DIN 45691:2006-12, Geräuschkontingentierung. Damit wird im Bebauungsplan 2535 gewährleistet, dass durch die Summe der Schallabstrahlung aller gewerblichen Bauflächen im und außerhalb

des Plangebiets an den umliegenden schutzbedürftigen Bebauungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen entstehen und zudem die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden.

Da sich die festgesetzten Emissionskontingente auf Immissionsorte außerhalb des Bebauungsplans 2535 beziehen, entfalten sie keine Schutzwirkung für die gewerblich genutzten Flächen innerhalb des Plangebiets. Daher werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber:innen und Betriebsleiter:innen im Bebauungsplan ausgeschlossen, um eine Störung dieser schutzbedürftigen Nutzungen durch die Gewerbebetriebe auszuschließen

### **Straßenverkehrslärm**

Zur Tageszeit berechnet sich an der nordöstlichen Gebäudeecke des bestehenden Gebäudes nördlich auf dem Plangebiet ein Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A). Der Orientierungswert der DIN 18005 wird um bis zu 2 dB über- und der Grenzwert der 16. BImSchV um 2 dB unterschritten. Im Großteil des Plangebiets wird der Grenzwert der 16. BImSchV für Gewerbegebiete eingehalten.

Zur Nachtzeit berechnet sich an der nordöstlichen Gebäudeecke des bestehenden Gebäudes nördlich auf dem Plangebiet ein Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A). Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete um bis zu 4 dB überschritten. Der Grenzwert der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) wird erreicht und die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung um bis zu 1 dB unterschritten. Im südwestlichen Bereich des Plangebiets wird der Orientierungswert der DIN 18005 eingehalten.

### **Ergebnisse der gesamten Verkehrslärmimmissionen**

Durch den Fluglärm kann es während der Tageszeit zu einer Erhöhung des oben dargestellten Verkehrslärms, verursacht durch den öffentlichen Straßenverkehr, kommen. Auf dem gesamten Bereich des Plangebiets dominiert tagsüber der Fluglärm. Es werden Beurteilungspegel von bis zu 75 dB(A) erreicht.

Aufgrund des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms werden im Bebauungsplan unter der Festsetzung Nr. 3.1 passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Für Büroräume und sonstige Aufenthaltsräume ist demnach durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie etwa schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, sicherzustellen, dass in diesen Räumen der Mittelungspegel von 40 dB(A) tagsüber bei geschlossenen Fenstern nicht überschritten wird. Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderung hat im Einzelfall im bauaufsichtlichen Verfahren zu erfolgen.

### **Auswirkungen durch vom Plangebiet ausgehenden Verkehrslärms auf die Umgebung (Verkehrslärmfernwirkung)**

Nach Maßgabe der aktuellen Rechtsprechung müssen in einem Bebauungsplan bei der Neuplanung einer verkehrserzeugenden Nutzung die Folgen dieser abgeschätzt und Maßnahmen zur Reduzierung der schädlichen Auswirkungen getroffen werden, um dem geforderten Schutzniveau gerecht zu werden, auch wenn die schädlichen Auswirkungen außerhalb des Plangebiets liegen. In die Abwägung wurden daher auch die Fernwirkungen bezüglich der Geräuschverhältnisse entlang von Straßen außerhalb des Plangebiets, auf denen die Verwirklichung der Bebauungsplanung zu einer Erhöhung der Verkehrsmenge führen wird, eingestellt.

Im vorliegenden Fall ist nicht mit einer erheblichen planbedingten Zunahme des Straßenverkehrs zu rechnen. Einerseits handelt es sich bei den gewerblichen Betrieben im Plangebiet um Bestandsbetriebe, andererseits würden sich die durch die Planung induzierten Zusatzverkehre direkt mit den hohen Verkehrszahlen an der Neuenlander Straße und Kattenturmer Heerstraße vermischen und sind damit nur geringfügig.

Unter Würdigung des vorliegenden Schalltechnischen Gutachtens wird auf eine weitere, detaillierte Betrachtung der schalltechnischen Auswirkungen des Ziel- und Quellverkehrs des Plangebiets auf die Umgebung verzichtet.

#### D.7 Boden und Altlasten

Veränderungen des Schutzgutes Boden sind nicht zu erwarten, da der Bebauungsplan keine zusätzliche Versiegelung im Vergleich zu der heute zulässigen ermöglicht.

Die Geländehöhe des Planungsgebietes liegt bei mittleren 4,5 m NHN (DGM 10, Geoinformation). Informationen zu flächenhaften Auffüllungen liegen nicht vor. Anthropogene Fremdstoffe sind nicht durch Bohrungen aus der Bohrdatenbank Bremen dokumentiert. Das Auftreten oberflächennaher Auffüllungen mit Bauschuttanteilen und anderen bodenfremden Stoffen ist jedoch wahrscheinlich.

#### **Geologischer Untergrund**

Der Untergrund ist charakterisiert durch eine Wechselfolge von organikreichen sandigen Schluffen und Tonen. Die holozänen Ablagerungen entsprechen dem ursprünglichen Marschenboden, der durch periodische Überschwemmungen der Weser entstanden ist. Die Abfolge bindiger Bodenarten, wie Klei, Auelehme und Mudden, tritt mit unterschiedlichen Mächtigkeiten auf. Sie können zum Liegenden in schluffig-tonige Weichschichten übergehen, die von fluviatilen Feinsanden unterlagert werden. Die Basis der holozänen Sedimente reicht bis 5 m unter Gelände. Es schließen sich die pleistozänen grobsandigen Mittelsande der Weichsel- bzw. Saale- Kaltzeit (Schmelzwassersande) an. Deren Basis ist nicht durch Bohrungen dokumentiert, jedoch bei etwa 20 m unter Gelände anzunehmen (Geologisches 3D-Modell). Elsterzeitliche Sande bilden einen weiteren Grundwasserleiter und gehen bei etwa 45 m unter Gelände in die das obere Grundwasserstockwerk abschließenden tertiären Schluffe und Tone über.

#### **Baugrundinformation**

Bindige und organische Bodenarten, wie Schluff und Ton mit wechselnden Anteilen von Sand und organischen Beimengungen, lagern über nichtbindigen Bodenarten. Sedimente mit weicher bis steifer Konsistenz lagern über teilweise verdichteten pleistozänen Sanden. Die Tragfähigkeit der bindigen Einheiten kann somit als sehr gering bis gering bezeichnet werden; lagernd über Sedimenten mit mittlerer bis guter Tragfähigkeit. Die bindigen Bodenarten sind stark setzungs- und frostempfindlich. Es können Sackungen bei Entwässerung auftreten. Das Auftreten von Stauwasser über bindigen Schichten ist möglich.

#### **Grundwasserstandsdaten**

Das Grundwasser steht gespannt im Plangebiet an. Der Flurabstand kann mit mittleren 3 m angegeben werden, entsprechend ist das Grundwasser bei 1 bis 1,5 m NHN anzutreffen. Das Grundwasser fließt in nördliche Richtung mit einem mittleren Gefälle (0,05 % bis 0,5 %). Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse können abweichende Grundwasserstandshöhen auftreten (Stichtagsmessungen, Herbst 2011).

Bei starker Grundwasserneubildung, wie z. B. Starkregenereignissen oder langanhaltenden Regenfällen, kann es sein, dass sich Schichtwasser auf den geringdurchlässigen Schichten bildet und zu Staunässe (Schichtenwasser) führt.

#### **Schutzgebiete:**

Der Standort befindet sich nicht innerhalb des Einzugsgebietes von Trinkwassererfassungen.

#### **Versickerungseignung**

Der Untergrund ist aufgrund der hydrogeologischen Bedingungen nicht zur Versickerung von Oberflächenwasser geeignet. Die holozänen Schluffe und Tone lassen eine flächenhafte Versickerung nach Durchlässigkeitsbeiwert nicht zu ( $< 10^{-6}$  m/s).

#### **Grundwasserchemie**

Die Daten zur Grundwasserchemie weisen auf Grundwasser hin, dass nach DIN 4030-2 als mäßig bis stark betonangreifend einzustufen ist (pH: 6,5; Sulfate: 250 mg/l; Magnesium: 25-50 mg/l; Calcium: 100-150 mg/l; Ammonium:  $< 2$  mg/l; Chloride: 250-300 mg/l; Gesamteisen: 10-15 mg/l; freie, aggressive Kohlensäure  $> 100$  mg/l (Einstufung nach: Geochemische Kartierung Bremen, 1993).

Die Eisengehalte liegen zwischen 10 und 15 mg/l und werden somit als erhöht eingestuft. Sie können bei der Nutzung von Grundwasser problematisch sein.

#### **Salzstrukturen im Untergrund**

Der Standort befindet sich oberhalb der Salzstruktur Arsten-Osterholz.

#### **Nutzungshinweise zur Oberflächennahen Geothermie**

Die Anlage von geothermischen Installationen für die Gebäudebeheizung und -kühlung ist hydrogeologisch vor Ort aufgrund der unterlagernden Salzstrukturen eingeschränkt erlaubnisfähig. Aufgrund der bindigen Einheiten eignet sich der Standort insbesondere für den Wechselbetrieb mit der sommerlichen Wärmespeicherung zur Nutzung im Winter.

Sämtliche Angaben sind durch Interpretationen von Ergebnissen von näher und weiter entfernt liegenden Bohrungen gewonnen worden. Aufgrund der örtlich oft sehr variablen Geologie kann für die geplante Lokation keine Gewähr für die Gleichheit oder Ähnlichkeit der Schichtenabfolge und der Interpretation übernommen werden.

Im Bereich des Plangebietes wurden historische Recherchen und technische Untersuchungen durchgeführt.

Bewertungsgrundlagen:

- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch für die Nutzung „Industrie- und Gewerbegrundstücke“
- Prüfwerte für PAK (Benzo(a)pyren), die seit dem 14.12.2016 in Bremen gelten
- Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (Oktober 1993): Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden

Untersuchungsergebnisse:

Im Bereich des Grundstückes Kattenturmer Heerstraße 37 wurden anthropogene Auffüllungen sowie Verunreinigungen von Boden und Grundwasser festgestellt.

Unter den vorhandenen Flächenversiegelungen bzw. dem anstehenden Mineralgemisch wurden anthropogene Auffüllungen in variierenden Ausprägungen (sandig, kiesig, schluffig, bauschuttdominierend) bis zu einer Mächtigkeit von 0,8 bis 1,5 m aufgeschlossen. Diese waren z. T. organoleptisch auffällig (MKW/BTEX-Geruch,) und wiesen punktuell ölige Einlagerungen auf.

Laboruntersuchungen des Bodenmaterials belegen Verunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW). In Tiefen zwischen 0,15 bis 4,3 m wurden MKW-Konzentrationen zwischen < 5 und 6.900 mg/kg nachgewiesen.

Laboruntersuchungen des Stau- und Grundwassers belegen Verunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und monoaromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX). Mit max. MKW-Gehalten von 14.000 µg/l und max. BTEX-Gehalten von 1.215 µg/l werden die Prüf- und Maßnahmenschwellenwerte der LAWA deutlich überschritten.

Aufgrund der nachgewiesenen Boden- und Grundwasserverunreinigungen sind weitere Untersuchungen erforderlich. Im Rahmen von Baumaßnahmen ist mit Auflagen der zuständigen Behörde zu rechnen.

Aufgrund der Boden- und Grundwasserverunreinigungen sind Kennzeichnungen und Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich.

#### D.8 Sonstiges

Die sonstigen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange sind durch die Planung ebenfalls nicht oder nur geringfügig und damit nicht in abwägungsrelevantem Maße nachteilig betroffen.

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

#### E.1 Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen sind mit der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Für die Stadtgemeinde Bremen fallen keine Erschließungskosten an, da das Gebiet bereits vollständig erschlossen ist. Sollten Kosten aufgrund der Kampfmittelsuche entstehen, sind diese von den jeweiligen Eigentümer:innen des Grundstückes zu übernehmen. Sollte aufgrund der Kampfmittelsuche eine Kampfmittelbeseitigung erforderlich werden, werden die erforderlichen Mittel - soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – durch das Land Bremen von den verantwortlichen Ressorts getragen (§ 8 Abs. 2 des Gesetzes zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel).

Personalwirtschaftliche Auswirkungen ergeben sich nicht.

#### E.2 Genderprüfung

Die mit dem Bebauungsplan 2535 zulässigen Gewerbenutzungen im Rahmen eines Gewerbegebiets richten sich gleichermaßen an Frauen, Männer und Diverse. Durch das geplante Vorhaben sind daher grundsätzlich keine geschlechterspezifischen Auswirkungen zu erwarten. Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets und der vorgesehenen Nutzungsmischung wird die Bildung von Wegeketten ermöglicht, die sich positiv auf die Vereinbarkeit von Erwerbs-, Haushalts- und Betreuungsarbeit auswirken und somit der Gleichstellung der Geschlechter zugutekommt.

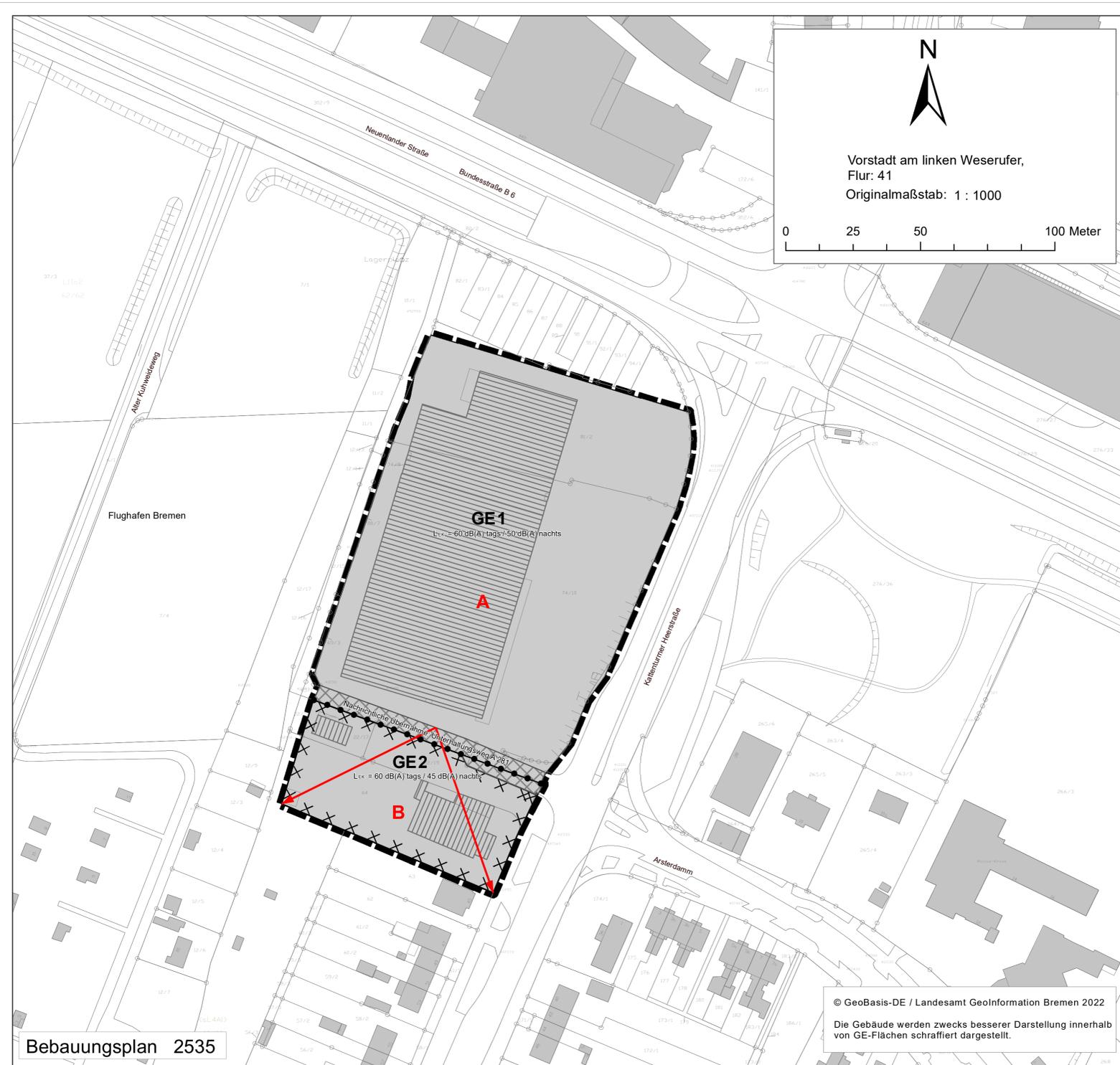
Für Entwurf und Aufstellung  
Die Senatorin für Bau,  
Mobilität und Stadtentwicklung

Bremen,

Im Auftrag

.....

Bewernitz



Bebauungsplan 2535

© GeoBasis-DE / Landesamt GeoInformation Bremen 2022  
Die Gebäude werden zwecks besserer Darstellung innerhalb von GE-Flächen schraffiert dargestellt.

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE Gewerbegebiete

## SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Flächenbezogenes Lärmemissionskontingent in Dezibel je m<sup>2</sup>; tags (6.00 bis 22.00 Uhr) / nachts (22.00 bis 6.00 Uhr)

Richtungssektoren A & B

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) sind zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Bei dem vorhandenen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieb (Schuhmarkt) auf dem Flurstück VL 41 74/10 sind bauliche Änderungen allgemein zulässig und können geringfügige bauliche Erweiterungen ausnahmsweise zugelassen werden.

2. Im Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.

3. Immissionschutz

3.1 Passiver Schallschutz

Für Büroräume und sonstige Aufenthaltsräume ist durch geeignete bauliche Maßnahmen, wie etwa schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung, sicherzustellen, dass in diesen Räumen der Mittelungspegel von 40 dB(A) tagsüber bei geschlossenen Fenstern nicht überschritten wird. Der Nachweis für die Erfüllung der Anforderung hat im Einzelfall im bauaufsichtlichen Verfahren zu erfolgen.

3.2 Emissionskontingente

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den zeichnerisch festgesetzten Gewerbeflächen angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten. Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent tags	Zusatzkontingent nachts
A	2,5 dB	2,5 dB
B	0 dB	0 dB

Der Nachweis der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 mit der Maßgabe, dass in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k  $L_{EK,j}$  durch  $L_{EK,j} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet. Die Emissionskontingente beziehen sich auf Immissionsorte außerhalb der gewerblich genutzten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2535.

4. Altlasten

Im Bereich der gekennzeichneten Flächen XXXX ist die Nutzung als Fläche zum Zweck von „Industrie und Gewerbegrundstücken“ nur zulässig, wenn mittels geeigneter technischer Vorkehrungen (z. B. Bodenaustausch, Herstellung und dauerhafter Erhalt einer Deckschicht bzw. Versiegelung) dauerhaft sichergestellt wird, dass ein Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden ausgeschlossen ist.

## KENNEICHNUNGEN

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Im gekennzeichneten Bereich liegen erhebliche Boden- und Grundwasserverunreinigungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und monoaromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX) vor. Diese resultieren aus der ehem. Nutzung des Standortes als Tankstelle und Kfz-Werkstatt.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Unterhaltungsweg A 281

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Flächen der planfestgestellten Bundesautobahn (BAB) 281. Die durch die fachbehördlichen Planfeststellungsbeschluss getroffenen Regelungsinhalte werden nachrichtlich übernommen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum planfestgestellten Trassenverlauf der BAB 281 wird auf die Regelungen des Bundesfernstraßengesetz (FStrG) hingewiesen.

Bei Überschreitung der Höhe von 3,2 m ü. NHN durch bauliche Anlagen oder Teile solcher sowie durch alle anderen Hindernisse ist die Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde gemäß § 12 bzw. 15 LuftVG einzuholen.

## HINWEISE

RECHTLICHE GRUNDLAGEN:

Rechtliche Grundlagen:  
Baugesetzbuch (BAUGB)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.  
Planzeichenverordnung (PlanZV)  
Bremische Landesbauordnung (BremLBO)  
Mobilitätsbauortgesetz (MobBauOG)  
Luftverkehrsgesetz (LuftVG)

Die Bestimmungen der Bremischen Baumschutzverordnung und die Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Bremischen Naturschutzgesetzes bleiben von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt.

Im Plangebiet ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

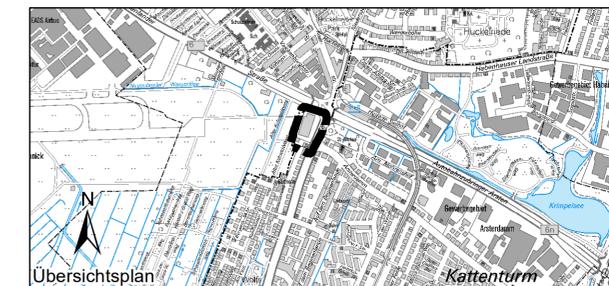
Die einschlägigen DIN Normen können bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau eingesehen werden.

## FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

# BEBAUUNGSPLAN 2535

für ein Gebiet in Bremen - Obervieland,  
Ortsteil: Kattenturm  
zwischen Kattenturmer Heerstraße, Neuenlander  
Straße und dem Flughafen Bremen

(Bearbeitungsstand: 16.05.2023)



Für Entwurf und Aufstellung  
Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung  
Bremen, .....  
Im Auftrag .....

Dieser Plan wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch  
vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung  
Im Auftrag .....

Dieser Plan hat im Ortsamt Obervieland  
vom ..... bis ..... ausgelegen

Die Senatorin für Bau, Mobilität und Stadtentwicklung  
Im Auftrag .....

Beschlossen in der Sitzung des Senats am .....  
Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am .....

.....  
Senatorin  
.....  
Ausfertigung vom  
Präsidenten des Senats

Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch im Amtsblatt  
der Freien Hansestadt Bremen vom ....., Seite .....

Bearbeitet: Mollée  
Gezeichnet: Schlüter  
23.04.2023 (F&A)  
Verfahren: Nickel

Bebauungsplan  
2535