

Deputationsvorlage

Bebauungsplan 2398
für ein Gebiet in Bremen - Neustädter Hafen, Niedervielander Straße
(Bearbeitungsstand: 30.10.2013)

- **Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung**
- **Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie**

I. Sachdarstellung

A) Problem

Das ca. 15.000 m² große Plangebiet umfasst den nicht ausgebauten südwestlichen Bereich der Niedervielander Straße sowie den südlich anschließenden Streifen des benachbarten Gewerbegebietes. Im Zuge des Ausbaus der Bundesautobahn BAB 281 wurde der Ausbau dieses Teils der Straße aufgegeben. Stattdessen soll hier gewerbliche Nutzung entwickelt werden. Die Ausweisung als Straßenverkehrsfläche lässt eine solche Nutzung nicht zu.

B) Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung.

C) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen (hier: Sondervermögen Gewerbeflächen) Kosten.

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes 2398 ergeben sich für die Stadtgemeinde Bremen Kosten für die Komplettierung der Erschließung (Rückbau und neue Straßenrandbegrenzung Niedervielander Straße) in Höhe von ca. 58.000 €

Darüber hinaus ist wegen der Kampfmittelbeseitigung nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten.

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

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans können aus der Veräußerung städtischer Flächen - nach Abzug der Erschließungskosten - Erlöse erzielt werden. Die Flächen im Geltungsbereich sind teils dem Sondervermögen Gewerbeflächen und teils dem Sondervermögen Infrastruktur unterstellt. Die Erlöse aus dem Verkauf der Flächen fließen deshalb anteilig dem Sondervermögen Infrastruktur (63,18%) und dem Sondervermögen Gewerbe (36,82%) zu.

2. Genderprüfung

Der Bebauungsplan 2398 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für gewerbliche Nutzungen auf der vormaligen Verkehrsfläche. Die beabsichtigte Planung beinhaltet grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen.

D) Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung nach der zweiten öffentlichen Auslegung, Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung sind der Entwurf des Bebauungsplanes 2398 sowie dessen Begründung überarbeitet und ergänzt worden. Infolge von Hinweisen im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung ist im Planentwurf die textliche Festsetzung Nr. 5 zur Errichtung von Solarenergieanlagen sowie der Hinweis auf natur- und artenschutzfachliche Belange neu aufgenommen worden

Da aufgrund der erfolgten Planänderungen bzw. -ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, 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.

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

Die vorgenannten Änderungen/Ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragenen Hinweise und dienen lediglich der Klarstellung. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben; daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB abgesehen.

Die Planänderungen/-ergänzungen wurden mit den davon berührten Behörden abgestimmt.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird hierzu unter II. Beschlussvorschläge um eine entsprechende Beschlussfassung gebeten.

E) Abstimmungen

Der Bebauungsplanentwurf 2398 ist mit den zuständigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden.

Der Beirat Woltmershausen befürwortet den Bebauungsplan als Ergänzung des Gewerbegebietes.

Dem Ortsamt Neustadt/Woltmershausen wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.4 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

II. Beschlussvorschläge

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2398 für ein Gebiet in Bremen - Neustädter Hafen, Niedervielander Straße (Bearbeitungsstand: 30.10.2013) abgesehen wird.“
2. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie beschließt den Bericht zum Entwurf des Bebauungsplanes 2398 für ein Gebiet in Bremen - Neustädter Hafen, Niedervielander Straße (Bearbeitungsstand: 30.10.2013).“

Anlagen

- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie
- Begründung zum Bebauungsplan 2398 (30.10.2013)
- Entwurf des Bebauungsplanes 2398 (Bearbeitungsstand: 30.10.2013)

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

Bebauungsplan 2398 für ein Gebiet in Bremen, Neustädter Hafen, Niedervielander Straße (Bearbeitungsstand: 30.10.2013)

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie legt den Bebauungsplan 2398 (Bearbeitungsstand: 30.10.2013) und die entsprechende Begründung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 14. Mai 2009 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

Gleichzeitig hat die Deputation davon Kenntnis genommen, dass der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden soll.

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

Zum Bebauungsplanentwurf 2398 ist am 21. April 2009 vom Ortsamt Neustadt/Woltmershausen eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

Das Ergebnis dieser Bürgerbeteiligung ist von der Deputation für Bau und Verkehr vor der Beschlussfassung über die erste öffentliche Auslegung des Planentwurfes behandelt worden.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 2398 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

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

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 14. Mai 2009 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2398 (Bearbeitungsstand: 25.02.2009) mit der entsprechenden Begründung öffentlich auszulegen ist.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind für den Bebauungsplanentwurf 2398 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 8. Juni bis 10. Juli 2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Neustadt/Woltmershausen Kenntnis zu nehmen.

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

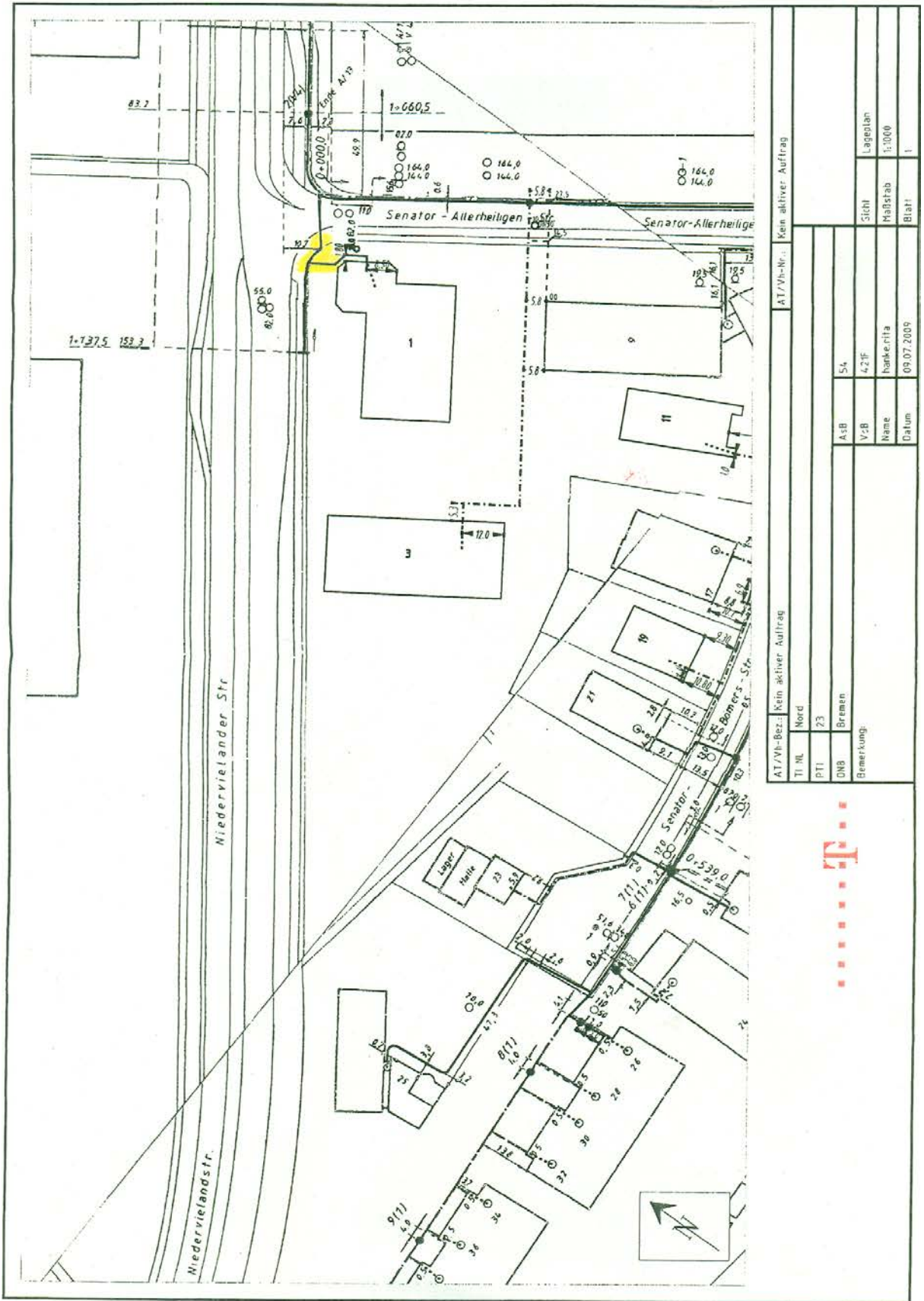
5.1 Die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH hat mit Schreiben vom 9. Juli 2009 Folgendes mitgeteilt:

„Nach dem Planentwurf soll der bisherige südlich angrenzende nicht überbaubare Streifen an der Niedervielander Straße, in der sich Telekommunikationslinien befinden, als Baufläche für Gewerbe umgewandelt werden. Über diese Fläche wird das Gebäude Senator-Allerheiligen-Straße 1 mit TK-Linien versorgt.

Zur Sicherung unserer Telekommunikationslinien beantragen wir, die im beigefügten Plan farbig gekennzeichnete Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG als zu belastende Fläche festzusetzen. Des Weiteren beantragen wir, die Eintragung des Leitungsrechtes im Grundbuch entsprechend der beigefügten Eintragungsbewilligung zu veranlassen.

Bei Planänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.“

Anlage zum Schreiben der Deutschen Telekom vom 9. Juli 2009 – Lageplan -



AT/VH-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/VH-Wr.: Kein aktiver Auftrag	
TI Nr.	Nord		
PTI	23		
DNB	Bremen	A: B	S: 4
Bemerkung:		V: B	4: 21 F
		Name	hanke/ha
		Datum	09.07.2009
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:1000
		Blatt	1

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

Die angesprochene Fläche befindet sich in dem nordöstlichen Bereich des Plangebietes in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die im Privateigentum des angrenzenden Gewerbebetriebes ist. Nachdem sie zuvor Teil des Bebauungsplanes 1493 war, ist sie nun in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2398 einbezogen. Im Rahmen der Privatisierung durch die Stadtgemeinde soll diese Leitung gesichert werden.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, den Planentwurf unverändert zu lassen.

5.3 Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Änderungen und zu Ergänzungen im Planentwurf und in der Begründung geführt haben. Hierzu wird auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichtes verwiesen.

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

6. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung / ersten öffentlichen Auslegung

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

7. Änderungen des Planentwurfes und der Begründung nach der ersten öffentlichen Auslegung

Der Planentwurf (Bearbeitungsstand: 25.02.2009) und die Begründung sind nach der ersten öffentlichen Auslegung infolge von Hinweisen im Rahmen der Behördenbeteiligung und der weiteren städtebaulichen Bearbeitung wie folgt geändert bzw. ergänzt worden:

7.1 Planänderungen/-ergänzungen

- Der südwestliche Teil des Planbereichs wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt; hier befindet sich ein nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop, dessen dauerhafte Erhaltung mit der textlichen Festsetzung Nr. 4 festgeschrieben wird.
- Der Hinweis auf archäologische Bodenfunde ist gestrichen worden, da Belange der archäologischen Bodendenkmalpflege von der Planung nicht betroffen sind
- Die luftverkehrsrechtlichen Belange wurden in den Planentwurf nachrichtlich übernommen.

Die vorgenannten Planänderungen/-ergänzungen sind in dem Bebauungsplanentwurf 2398 (Bearbeitungsstand: 25.04.2013) enthalten.

7.2 Änderungen/Ergänzungen der Begründung

Infolge der vorgenannten Planänderungen/-ergänzungen und der Hinweise im Rahmen der Behördenbeteiligung ist eine Überarbeitung der Begründung erforderlich geworden. Neben geringfügigen redaktionellen Änderungen, die der Klarstellung dienen, wurde die Begründung insbesondere um die Kosten für Erschließungsmaßnahmen ergänzt [s. Gliederungspunkt E) Finanzielle Auswirkungen].

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 25.04.2013) enthält die vorgenannten Änderungen.

7.3 Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat in der Sitzung am 22. August 2013 empfohlen, den vorgenannten Planänderungen - wie im Bebauungsplanentwurf 2398 (Bearbeitungsstand: 25.04.2013) ausgewiesen - und der geänderten Begründung zuzustimmen.

Durch diese nach der ersten öffentlichen Auslegung erfolgten Planänderungen ist eine zweite öffentliche Auslegung des Planentwurfes erforderlich geworden.

8. Zweite öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 BauGB

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 22. August 2013 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2398 (Bearbeitungsstand: 25.04.2013) einschließlich Begründung aufgrund der nach der ersten öffentlichen Auslegung erfolgten Planänderungen gemäß § 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen ist (zweite öffentliche Auslegung).

Der Bebauungsplanentwurf 2398 (Bearbeitungsstand: 25.04.2013) hat in der Zeit vom 4. September 2013 bis 4. Oktober 2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat im Ortsamt Neustadt/Woltmershausen Gelegenheit bestanden, vom Planentwurf mit Begründung Kenntnis zu nehmen.

Die bei der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes 2398 bzw. im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung beteiligten Träger öffentlicher Belange sind über den geänderten Planentwurf einschließlich Begründung sowie über die zweite öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

9. Ergebnis der zweiten öffentlichen Auslegung / erneuten Trägeranhörung

9.1 Ergebnis der erneuten Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB

Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2398 haben einige Träger öffentlicher Belange Hinweise vorgebracht, die zu redaktionellen Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung geführt haben. Hierzu wird auf den Gliederungspunkt 10. dieses Berichtes verwiesen.

Nach Klärung bestimmter Fragen haben die übrigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwendungen geltend gemacht.

9.2 Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

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

10. Änderungen des Planentwurfes und der Begründung nach der zweiten öffentlichen Auslegung

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung sind der Entwurf des Bebauungsplanes 2398 sowie dessen Begründung überarbeitet und ergänzt worden.

10.1 Änderungen des Planentwurfes

Infolge von Hinweisen im Rahmen der erneuten Behördenbeteiligung ist im Planentwurf die textliche Festsetzung Nr. 5 zur Errichtung von Solarenergieanlagen sowie der Hinweis auf natur- und artenschutzfachliche Belange neu aufgenommen worden.

Der beigefügte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 30.10.2013) enthält die vorgenannten Änderungen bzw. Ergänzungen.

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

10.2 Änderungen der Begründung nach der zweiten öffentlichen Auslegung

Aufgrund der vorgenannten Planänderungen bzw. -ergänzungen im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde die Begründung entsprechend redaktionell überarbeitet. Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 30.10.2013) enthält die vorgenannten Änderungen.

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

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

Da aufgrund der vorgenannten Planänderungen bzw. -ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, 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. Auf eine Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planergänzungen nicht betroffen ist.

Die Planänderungen/-ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragenen Hinweise und dienen lediglich der Klarstellung. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben; daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB abgesehen.

Die Planänderungen/-ergänzungen wurden mit den davon berührten Behörden abgestimmt.

B) Stellungnahme des Ortsamtes/Beirates

Der Beirat Woltmershausen befürwortet den Bebauungsplan als Ergänzung des Gewerbegebietes.

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 Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2398 für ein Gebiet in Bremen, Neustädter Hafen, Niedervielander Straße (Bearbeitungsstand: 30.10.2013) zu beschließen.

Vorsitzender

Sprecher

Begründung

**zum Bebauungsplan 2398
für ein Gebiet in Bremen, Neustädter Hafen,
Niedervielander Straße
(Bearbeitungsstand 30.10.2013)**

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Neustädter Häfen.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das ca. 15.000 qm große Plangebiet umfasst den südwestlichen Teil der geplanten Niedervielander Straße sowie einen nicht überbaubaren Streifen des südlich angrenzenden Gewerbegebietes. Die Straße wurde in diesem Bereich bisher nicht ausgebaut, die dafür festgesetzte Straßenverkehrsfläche liegt brach. Auf der Fläche haben sich Seggenrieder, Röhrichte und Feuchtsenken mit Weidengebüsch entwickelt. Im benachbarten Gebiet sind verschiedene Gewerbebetriebe angesiedelt, im Norden befindet sich das Außenhandelszentrum.

2. Geltendes Planungsrecht

Es gilt der Bebauungsplan 1493, rechtsverbindlich seit dem 09. November 1984. Er setzt Verkehrsfläche fest. Südlich angrenzend ist ein 8 m breiter Streifen als nicht überbaubare Gewerbefläche festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2001 stellt für das Plangebiet Verkehrsfläche sowie Gewerbefläche dar.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Die Planung zur Fortführung der Niedervielander Straße wurde aufgegeben; das Grundstück soll als Gewerbegebiet festgesetzt und den angrenzenden Firmen zum Erwerb angeboten werden. Dabei sollen im Wesentlichen die Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplans 1493 übernommen werden, um eine homogene Nutzung zu ermöglichen.

Im südwestlichen Abschnitt des Geltungsbereiches hat sich ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop entwickelt, das nun planungsrechtlich gesichert werden soll.

Nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan 1493 grenzt ein nicht überbaubarer Streifen des inzwischen bestehenden Gewerbegebietes an die damals geplante Straßenverkehrsfläche (Fortführung Niedervielander Straße. Dieser Flächenabschnitt soll von nicht überbaubarer Grundstücksfläche in Baufläche für Gewerbe umgewandelt werden. Damit wird eine durchgängig bebaubare Gewerbefläche geschaffen.

Die vorgesehene gewerbliche Nutzung weicht von dem Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2001, der für den überwiegenden Teil des Plangebiets Verkehrsfläche darstellt, ab. Durch diese Abweichung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets jedoch nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 wird daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Im nördlichen Bereich des Plangebietes soll - entsprechend der Nutzung der angrenzenden Bereiche - Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Um eine hohe Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen und zur optimalen Nutzung der Gewerbeflächen wird die maximal mögliche Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe mit 20 m ermöglicht flexible Geschosshöhen innerhalb eines vorgegebenen Rahmens, der auch in den benachbarten Gewerbeflächen einzuhalten ist.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Grundstücke sind innerhalb der Bauzonen bis zu der festgesetzten GRZ überbaubar.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur zulässig, soweit sie keine Gebäude im Sinne des § 2 BremLBO sind. Garagen und Stellplätze sind nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 2.).

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der südwestliche Teil des Geltungsbereiches soll als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden. Hier befindet sich ein nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop, das mit dieser Festsetzung dauerhaft gesichert wird. Mit der Textlichen Festsetzung Nr. 4 wird die dauerhafte Erhaltung festgeschrieben. Pflegemaßnahmen sind für diesen Biotoptypus nicht erforderlich, ein Aufwertungspotential besteht unter den gegebenen Voraussetzungen (angrenzende Gewerbegebiete) nicht (Textliche Festsetzung Nr. 4).

5. Sonstige Festsetzungen

Im Gewerbegebiet sind aus städtebaulichen Gründen mindestens 10% der jeweiligen Grundstücksflächen zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und entsprechend zu erhalten (textliche Festsetzung Nr. 3.). Mit dieser

Festsetzung wird analog zur gleichlautenden Festsetzung des benachbarten Bebauungsplanes 1493 der zu erwartenden Versiegelung entgegen gewirkt.

Um die Nutzung erneuerbarer Energien zu unterstützen, wird mit der Festsetzung Nr.5 vorgeschrieben, dass die Dachflächen von Gebäuden im Plangebiet statisch so auszulegen sind, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen möglich ist.

D) Umweltbelange

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor, da

- die festgesetzte maximal bebaubare Grundfläche rd. 8.000 m² beträgt und damit den Schwellenwert von 20.000 m² nicht erreicht,
- der Bebauungsplan 2398 keine Vorhaben zulässt, die einer Pflicht zur Durchführung einer gesetzlichen Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte bestehen, dass Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden.

Von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1 a BauGB und die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planung ergeben, werden gleichwohl mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet:

a) Natur und Landschaft

Im beschleunigten Verfahren für den Innenbereich gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Circa die Hälfte des Geltungsbereiches wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Grundlage hierfür ist die ökologische Stellungnahme des Landschaftsökologischen Forschungs- und Planungsbüros Kundel, Brinkum vom 27.8.2010. Demnach hat sich im Südwesten auf Teilflächen von ca. 4.650 qm ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG (vormals § 22a) entwickelt. Es handelt sich um Seggenrieder, Röhrichte und randlich eine Feuchtsenke umschließende Gehölzbestände mit Weidengebüschen sumpfiger und sonstiger Standorte. Die Standorte sind überwiegend natürliche Flussmarschenböden mit aus Grünlandbrachen entstandenen Vegetationsstrukturen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Standorte seit Jahren stark vernässen, durch zufließendes Oberflächenwasser aus den angrenzenden Anschüttungssubstraten der Gewerbegebiete (u.a. als Hangdruckwasser), sowie durch fehlende Oberflächenentwässerung nach Aufgabe der Landwirtschaft. Anfang Juli waren weite Teile der Senken durch Rückstau aus dem Mittelkampsfleet flach überflutet.

Unter den gefährdeten Pflanzenarten wurde hier nur eine mittelgroße Population der Fuchs- Segge (*Carex vulpina*) und geringe Vorkommen der Zielart Kuckucks-Lichtnelke (*Silene flos-cuculi*) festgestellt. Der Vegetationskomplex weist daneben günstige Perspektiven für eine spezifische Fauna nasser Grünlandbrachen auf (s. Handke & Tesch 2006). Das Seggenried wurde im Juli stark von der Gebänderten Prachtlibelle als Ruheraum genutzt. Aufgrund des Vorhandenseins von mesophilen

Störzeigern (Brennessel, Acker- Kratzdiste, Rasenschmiele etc.) ist das geschützte Biotop durchschnittlich bedeutsam; Nutzungen und Pflegemaßnahmen sind bei diesem Biotoptyp nicht erforderlich.

Mit den durch den Bebauungsplan 2398 festgesetzten Versiegelungsmöglichkeiten wird gegenüber den Festsetzungen aus dem zuvor gültigen Bebauungsplan 1493 voraussichtlich eine wesentliche Verringerung des Grades an Versiegelung bewirkt. Zusätzlich wird durch die Festsetzung, 10% der Bauflächen zu begrünen eine weitere Verringerung an Versiegelung erzielt. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Plangebiet ist nicht erforderlich.

b) Flächeninanspruchnahme

Das Vorhaben umfasst die Umnutzung einer festgesetzten Verkehrsfläche zu Gewerbeflächen. Durch eine konzentrierte Innenentwicklung kann eine weitere Flächeninanspruchnahme von Außenbereichsflächen gemindert werden.

c) Lärm und Erschütterungen

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Nach dem Auftrag des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Durch die neu entstehenden Gewerbeflächen werden geringfügige zusätzliche Verkehre erzeugt, die für Wohngebiete im benachbarten Woltmershausen keine nennenswerten Mehrbelastung darstellen, zumal durch die nahe gelegene Anschlussstelle der A281 ein zügiger Abfluss gewährleistet ist.

d) Boden/Altlasten

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf den Boden zu berücksichtigen.

Im Rahmen einer historischen und orientierenden Erkundung des Planungsgebietes wurde am nördlichen Rand des Plangebietes teils vorhandenes Auffüllungsmaterial mit unbekanntem Beimischungen resultierend aus einem vormaligen Spülfeld beschrieben. Aus einem Schreiben des Niedersächsischen Landesamtes für Bodenforschung, Außenstelle Bremen, vom 05.01.1995 geht hervor, dass nur der Bereich nördlich der Bgm.-Noltenius-Straße mit einem Spülfeld (Spülfeld „Woltmershausen“) beschickt worden ist; es befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 2398.

Nordwestlich des Bebauungsplans 2398 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans 1972. Dieser wurde seinerzeit gutachterlich auf Schadstoffbelastungen untersucht. Die Ergebnisse zeigten keine Belastung des Bodens, so dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 2398 davon ausgegangen werden kann, dass keine Konflikte mit der geplanten Nutzung zu erwarten sind.

Bodenbeschaffenheit

Geowissenschaftliche Informationen

Aus dem Archiv des Geologischen Dienstes für Bremen (GDfB) wurden sechs Bohrungen ausgewertet; diese wurden außerhalb und zwar nördlich und südlich des Plangebietes durchgeführt.

Hieraus geht hervor, dass in den meisten Bereichen nach 1990 keine Auffüllungen mehr aufgebracht wurden; allerdings gibt es Bereiche, in denen Lehmschichten aufgebracht, Lehmschichten ausgekoffert und Sand aufgefüllt worden sind oder nur Sand aufgefüllt wurde. Vor einer Bebauung sollte mittels Bohrungen geprüft werden, wie diese im Plangebiet verteilt sind. In weiten Bereichen dürften die natürlichen, setzungsempfindlichen Auenlehm-Weichschichten noch vorliegen.

Die natürliche Geländehöhe des Plangebietes liegt bei 3 m NN.

Als jüngste geologische Schicht (unter möglichen Auffüllungen) lagern in unterschiedlicher Mächtigkeit (um 1 bis 2 m) holozäne Schluffe, Torfe und Tone. Möglicherweise sind diese bautechnisch ungünstige Schichten aber auch bereits vor dem Sandauftrag entfernt und insgesamt ausgetauscht worden. Dies ist aus der Aktenlage nicht ersichtlich, jedoch sehr wichtig, da diese Schichten stark setzungsempfindlich sind und bei einer künstlichen Sandauflage zur Staunässe neigen.

Unter den Weichschichten stehen Mittel- und Grobsande der Weichsel- und Saale-Kaltzeit an. Diese Wesersande bilden den oberen Grundwasserleiter.

Die Basis des oberen Grundwasserleiters wird ab ca. -10 m NN durch die Lauenburger Schichten erreicht. Diese sind als schluffige Feinsande ausgebildet, in denen Ton vorkommen kann.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (7.4.1976) ergaben freie Grundwasserstände um 1 m NN (entsprechend 2 m unter Gelände); freie Höchststände sind bei 2,5 m NN (entsprechend ca. 0,5 m unter Gelände) zu erwarten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die hydrogeologischen Möglichkeiten für geothermische Anlagen für die Gebäudeheizung und -kühlung gegeben sind.

Kampfmittel

Die luftbildmäßige Auswertung des Planbereichs hat ergeben, dass mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln zu rechnen ist. Zur Sicherstellung, dass dies beachtet wird, enthält der Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis.

e) Sonstige Umweltbelange

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

f) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen

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

E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen (hier: Sondervermögen Gewerbeflächen) Kosten.

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes 2398 ergeben sich für die Stadtgemeinde Bremen Kosten für die Komplettierung der Erschließung (Rückbau und neue Straßenrandbegrenzung Niedervielander Straße) in Höhe von ca. 58.000 €

Darüber hinaus ist wegen der Kampfmittelbeseitigung nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten.

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

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans können aus der Veräußerung städtischer Flächen - nach Abzug der Erschließungskosten - Erlöse erzielt werden. Die Flächen im Geltungsbereich sind teils dem Sondervermögen Gewerbeflächen und teils dem Sondervermögen Infrastruktur unterstellt. Die Erlöse aus dem Verkauf der Flächen fließen deshalb anteilig dem Sondervermögen Infrastruktur (63,18%) und dem Sondervermögen Gewerbe (36,82%) zu.

2. Genderprüfung

Der Bebauungsplan 2398 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für gewerbliche Nutzungen auf der vormaligen Verkehrsfläche. Die beabsichtigte Planung beinhaltet grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen.

Für Entwurf und Aufstellung
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Im Auftrag

gez. Viering

Bremen, 28. November 2013

.....
Senatsrat