

Bremen, 26. August 2015

Telefon: 361- 6134 (Herr Risch)
361- 2640 (Frau Brünjes)
361- 4136

Deputation für Umwelt, Bau, Ver-
kehr, Stadtentwicklung, Energie und
Landwirtschaft (S)

Vorlage Nr. 19/29
Tagesordnungspunkt

Deputationsvorlage

Flächennutzungsplan Bremen **2. Änderung** **-Hemelingen (Osterhop)-** **(Bearbeitungsstand: 13.08.2015)**

- **Planaufstellungsbeschluss**
- **Absehen von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**
- **Öffentliche Auslegung**

I. Sachdarstellung

A) Problem

Der Änderungsbereich liegt im Stadtteil Hemelingen, östlich der Straße Osterhop und umfasst die Grundstücke Osterhop 49 bis 91 (ungerade). Der Flächennutzungsplan stellt hier Wohnbauflächen dar. Die Nutzung der Grundstücke besteht aus Wohnhäusern, einer Kindertagesstätte, einer Arztpraxis, einem leerstehenden Gebäude (ehemals türkische Lebensmittel) sowie einer Umspannstation. Unmittelbar angrenzend beginnen die weitläufigen Gewerbeareale im Bereich der Funkschneise. Diese heterogene Gesamtstruktur ergibt eine latent vorhandene Konfliktsituation zwischen Wohnen und Gewerbe. Es ist aus diesem Grunde erforderlich, durch Bauleitplanung vorbeugende Maßnahmen zur Konfliktvermeidung zu treffen. Derzeit wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan 2438 aufgestellt, der entsprechende konkrete Maßnahmen vorsieht. Der Flächennutzungsplan muss entlang der Straße Osterhop der Gesamtsituation angepasst werden und soll zukünftig hier Gemischte Bauflächen darstellen.

B) Lösung

Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

Zum Planinhalt

Es wird auf den anliegenden Planentwurf und den Text der Begründung verwiesen.

Zum Verfahren nach dem BauGB

1. Planaufstellungsbeschluss

Es ist erforderlich, einen Planaufstellungsbeschluss zu fassen. Auf den entsprechenden Beschlussvorschlag unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

2. Absehen von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Von einer Einwohnerversammlung als frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll in diesem Fall gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB abgesehen werden, weil bereits zum Bebauungsplanentwurf 2438 am 11.3.2014 vom Ortsamt Hemelingen eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden ist.

Das Protokoll der Einwohnerversammlung ist der Vorlage zum Bebauungsplanentwurf 2438 als Anlage beigefügt. Auf den Inhalt wird verwiesen. Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 2438 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden; dies schließt die erforderliche Mitwirkung für dieses Planänderungsverfahren ein.

4. Gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sollen für die 2. Änderung des Flächennutzungsplans Bremen gleichzeitig durchgeführt werden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

C) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

2. Genderprüfung

Der Änderungsplan stellt für den gesamt Änderungsbereich Gemischte Bauflächen dar. Spezifische Nachfragegruppen werden nicht bedient. Männer und Frauen sowie insbesondere Familien haben gleichermaßen Zugang zu den Nutzungsmöglichkeiten bzw. dem Wohnangebot im Planbereich.

D) Abstimmungen

Dem Ortsamt Hemelingen wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.3 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, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass für den im Planbereich zur 2. Flächennutzungsplanänderung bezeichneten Bereich die Darstellungen des Flächennutzungsplans Bremen geändert werden sollen (Planaufstellungsbeschluss).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen wird.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt dem Entwurf des Planes zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans Bremen für ein Gebiet in Hemelingen (Osterhop, Bearbeitungsstand: 13.08.2015) einschließlich Begründung zu.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Entwurf des Planes zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans Bremen für ein Gebiet in Hemelingen (Osterhop, Bearbeitungsstand: 13.08.2015) einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.

Anlagen

- Entwurf zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans Bremen (Bearbeitungsstand: 13.08.2015)
- Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans Bremen

Begründung (Entwurf)

zum Flächennutzungsplan Bremen
2. Änderung
- Hemelingen (Osterhop) -
(Bearbeitungsstand: 13.08.2015)

A) Änderungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im Stadtteil Hemelingen, Ortsteil Hemelingen.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung

1. Entwicklung und Zustand

Der ca. 1,3 ha große Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Osterhop 49 bis 91 (ungerade) östlich der Straße Osterhop. Das Plangebiet ist über die Straße Osterhop erschlossen.

Der o.g. Abschnitt der Straße Osterhop ist städtebaulich heterogen. Hier befinden sich 1- bis 2-geschossige Wohngebäude unterschiedlichen Baualters, eine Kindertagesstätte sowie eine Arztpraxis. Im Eckbereich zur Funkschneise liegt ein Umspannwerk. In westlicher Richtung schließen sich entlang der Straße Osterhop Gewerbebetriebe an, unmittelbar östlich des Änderungsbereiches steht ein größerer Bürokomplex der Daimler AG; östlich davon erstrecken sich weiträumige Produktionshallen.

2. Geltende Darstellungen

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für das Gebiet Wohnbauflächen dar.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung

Der Flächennutzungsplan soll im Bereich der Straße Osterhop den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden. Die zukünftige Darstellung soll sowohl die gemischte Struktur der vorhandenen Nutzungen am Osterhop wiedergeben, als auch die unmittelbare Nähe von Gewerbeflächen berücksichtigen. Diese über einen langen Zeitraum gewachsene Gemengelage soll grundsätzlich erhalten bleiben, erfordert jedoch Vorkehrungen, um Konflikte zwischen Gewerbe und schützenswerten angrenzenden Nutzungen zu vermeiden. Aus diesem Grunde wird im Parallelverfahren ein Bebauungsplan erarbeitet (B-Plan 2438), der das Gewerbegebiet an der Funkschneise sowie die unmittelbar südlich und westlich angrenzenden Wohn- und Mischstrukturen umfasst und konkrete Festsetzungen zur Konfliktminimierung vorsieht.

Um die Planungsziele realisieren zu können, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes Bremen erforderlich.

C) Planinhalt

Die Flächen im Änderungsbereich werden als Gemischte Baufläche dargestellt.

D) Umweltbericht

Für die Umweltprüfung wurden die unten angeführten Unterlagen herangezogen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich sind und die die Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht nach § 2a BauGB darstellen:

- Stellungnahme des Gesundheitsamtes Bremen vom 28.02.2014
- Stellungnahme der Gewerbeaufsicht des Landes Bremen vom 20.02.2014
- Stellungnahme des Landesverbandes der Gartenfreunde Bremen e.V. vom 07.03.2014
- Stellungnahme vom Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, Referat 24 -Bodenschutz- vom 03.03.2014
- Historische Recherche und orientierende Altlastenuntersuchung B-Plan 2438 in Bremen-Hemelingen, CONSENS Umweltplanung GmbH – Bremen, Juni 2015

1. Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Hinsichtlich der Ziele und Inhalte wird auf die Punkte B) und C) dieser Begründung hingewiesen.

2. Ziele des Umweltschutzes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.

(a) Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Da es sich bei der Flächennutzungsplanänderung lediglich um die Änderung der Darstellung der Nutzung von Wohnbaufläche in Gemischte Baufläche handelt, resultieren aus der Neuplanung keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft. Die aus der zukünftigen gemischten Nutzungsstruktur entstehenden Versiegelungen entsprechen der Versiegelung der vorhandenen Bebauung. Damit ist eine Ausgleichspflicht nicht gegeben.

(b) Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme

Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht wird keine zusätzliche Verdichtung und damit kein höherer Versiegelungsgrad ermöglicht. Negative Auswirkungen sind daher nicht gegeben.

(c) Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm

Das Plangebiet wird durch Bahnlärm belastet. Darüber hinaus kann es zu Störungen durch Gewerbelärm kommen. Daher werden in der verbindlichen Bauleitplanung durch den Bebauungsplan 2438 Vorkehrungen getroffen, die den möglichen gewerblichen Lärmeintrag für Wohnnutzungen zukünftig auf ein vertretbares Maß beschränken.

Bezüglich des Bahnlärms werden passive Maßnahmen an den Wohngebäuden vorgegeben, da aktiver Lärmschutz an der Bahnstrecke derzeit nicht absehbar ist.

(d) Auswirkungen auf das Schutzgut Boden (Altlasten, Kampfmittel, Untergrund)

Im Bereich des Plangebietes wurden als Ergebnis von historischen Recherchen für vier Grundstücke an der Straße Osterhop altlastenrelevante Nutzungen ermittelt und technische Untersuchungen durchgeführt. Danach stellen sich die lokalen Untergrundverhältnisse generalisiert wie folgt dar:

Oberflächennah liegt eine künstliche Sandauffüllung vor, die bereichsweise geringe Bauschuttbeimengungen aufweist. Die Mächtigkeit der Auffüllung liegt im Mittel zwischen 1 und 2 m. In der Regel folgen gewachsene Sande, denen sich in einer Tiefenlage von überschlägig 4 mNN ein Schluffhorizont (Auelehm) anschließt. In Abhängigkeit von der Lokalität kann der Schluffhorizont auch direkt unterhalb der Auffüllung anstehen. Bei einer mittleren Mächtigkeit des Auelehms von ca. 0,5 und 1,5 m liegt die Basis bei ca. 3,5 und 3 mNN. Unterlagert wird der Auelehm von den gewachsenen Wesersanden, deren Basis bei maximalen Endteufen von 8 m erbohrt wurde. Oberhalb des Auelehms kann in Abhängigkeit von der Lokalität ein Stauwasserhorizont vorliegen.

Die Bodenuntersuchungen in verschiedenen Verdachtsbereichen ergaben hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch keine nutzungsspezifischen bzw. relevanten Verunreinigungen, die den jetzigen oder geplanten Nutzungen entgegenstünden.

Dies gilt ebenso für die Ergebnisse der Bodenluftuntersuchungen, die erwartungsgemäß auf einen geringen anthropogenen Einfluss hinweisen, wobei die anzulegenden Prüfwerte der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) unterschritten werden und sich kein weiterer Handlungsbedarf ergibt.

Der Planbereich ist im Hinblick auf Kampfmittel luftbildmäßig kontrolliert worden. Die Auswertung der Luftbilder hat ergeben, dass dort mit Kampfmitteln gerechnet werden muss. Vor Realisierung der Planung sind diese Kampfmittel ggfs. zu beseitigen. Sowohl hinsichtlich der Altlasten als auch der Kampfmittel wird im Zusammenhang mit der verbindlichen Bauleitplanung auf eine zeitgerechte Sanierung hingewirkt.

Geowissenschaftliche Informationen

Im Plangebiet liegen dem Archiv des Geologischen Dienstes für Bremen (GDfB) 100 Bohrungen vor. Somit ist eine gute Untergrundinformation vorhanden. Zusätzlich wurde die Baugrunderkennungskarte Bremen und die Geochemische Kartierung Bremen zur Auswertung herangezogen, die gute Flächeninformationen bieten.

Die Geländehöhe des Plangebietes liegt zwischen 5 m und 6 mNN (Angaben GeoInformation Bremen).

Als jüngste geologische Schichten liegen in geringer Mächtigkeit Sande vor, die teils natürlich entstanden sind sowie teils möglicherweise anthropogen aufgebracht wurden. Darunter stehen flächendeckend holozäne Weichschichten (Schluffe und Tone = Auelehm) an, die in einer Mächtigkeit zwischen 0,5 m und 2 m auftreten; es können lokal andere Mächtigkeiten erreicht werden. An der Basis dieser Weichschichten liegen lokal Torfe vor. In Teilbereichen können diese Weichschichten fehlen; hier liegen holozäne Feinsande an der Oberfläche.

Die Baugrunderkennung weist hier einen Baugrund mit hoher Setzungsempfindlichkeit aus. Vor Bebauung werden Bodenaustausch, Verdichtungsmaßnahmen oder geeignete Gründungen empfohlen. In Bereichen, in denen diese Weichschichten fehlen, sind Gründungen aller Art, bei ausreichender Lagerungsdichte auch mit höheren Sohlspannungen möglich.

Unter den Weichschichten (bzw. holozänen Sanden) stehen die mittelsandig-grobsandigkiesig ausgebildeten Wesersande an, die den oberen Grundwasserleiter repräsentieren. Die Grundwassersohle wird ab ca. -25 mNN (ab ca. 30 m unter Gelände) durch die feinsandig-schluffigen Lauenburger Schichten angetroffen.

Entsprechend den jahreszeitlichen Verhältnissen treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (1976/2011) ergaben freie Grundwasserstände um 3,25 mNN; freie Höchststände sind bei 4 mNN zu erwarten. Das Grundwasser fließt Richtung Nordwesten.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 6,0-7,0; Gesamteisen: 10-20 mg/l; Chloride: 100-250 mg/l; Magnesium: 10-20 mg/l; Calcium: 100-120 mg/l (Angaben aus: Geochemische Kartierung Bremen 1993).

Hinweis 1:

Aufgrund der oberflächennahen, gut wasseraufnehmenden Sande könnte eine Regenwasserversickerung in Frage kommen. Hierzu müssen allerdings weitere gesonderte Untersuchungen durchgeführt werden, um ausreichende Mächtigkeit der oberflächennahen Sande zu erkunden. In Zeiten hoher Grundwasserstände könnte eine Versickerung von Oberflächenwasser problematisch in Bezug auf die Bebauung sein.

Hinweis 2:

Die Anlage von geothermischen Installationen für die Gebäudeheizung und -kühlung ist hydrogeologisch vor Ort möglich, im Einzelfall jedoch noch zu prüfen.

(e) Auswirkungen auf Magnetische Felder

Bei Neu- und Ergänzungsbebauungen im Umfeld des Umspannwerkes im Eckbereich Osterhop / Funkschneise ist die durch die Stadt Bremen erlassene Empfehlung zur „Gesundheitsvorsorge bei Niederfrequenzanlagen in Planungsvorhaben“ vom 30. Nov. 2010 zu berücksichtigen. Danach ist insbesondere in Daueraufenthaltsbereichen für Kinder und Jugendliche wie Wohngebäuden, Kindertagesstätten, Schulen etc. eine durchschnittliche magnetische Flussdichte von 0,3 µT (Mikrotesla) nicht zu überschreiten. Die Einhaltung dieser Vorgabe kann im Plangebiet ab einer Entfernung von 40,0 Metern ausreichend gewährleistet werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sieht der Bebauungsplan 2438 daher unmittelbar östlich des Umspannwerkes eine Fläche mit entsprechenden Nutzungsbeschränkungen vor.

(f) Auswirkungen durch 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.

(g) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen

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

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die beabsichtigte Nutzung als Gemischte Baufläche ist eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung der Flächen im Kontext der allseits vorhandenen gemischten Nutzungsstruktur. Anderweitige Planungsmöglichkeiten würden entweder noch stärker in die Rechte der Eigentümer eingreifen oder sie würden eine Aufgabe des Planungszieles bedeuten. Beides sind keine sinnvollen Alternativen.

4. Verwendete Verfahren der Umweltprüfung

Grundlage der Umweltprüfung ist die Arbeitshilfe Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Freien Hansestadt Bremen nach dem BauGB.

Für den Bereich Boden und Grundwasser wurden historische Recherchen und fachtechnisch übliche Untersuchungen durchgeführt.

5. Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4 c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Im Rahmen der regelmäßigen Überwachung der Fachbehörden ist sichergestellt, dass erhebliche nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen in Erfahrung gebracht werden.

6. Allgemeine Zusammenfassung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes von Wohnbauflächen in Gemischte Bauflächen werden die tatsächlichen Gegebenheiten einer vorhandenen heterogenen Bau- und Nutzungsstruktur wiedergegeben.

Der Bereich entlang der Straße Osterhop ist bereits bebaut, ein Ausgleich für die geplante Flächeninanspruchnahme ist daher nicht erforderlich.

Die Belastung durch Bahn- und Gewerbelärm wird im parallel durchgeführten B-Planverfahren behandelt und durch geeignete Festsetzungen auf ein vertretbares Maß beschränkt. Altlasten, Kampfmittel und Untergrundverhältnisse wurden gutachterlich untersucht. Die Ergebnisse sind für diesen Bereich unkritisch, auf ggf. erforderliche Maßnahmen hinsichtlich Kampfmittel wird im Bebauungsplan hingewiesen. Dieses betrifft ebenfalls Maßnahmen im Umfeld des Umspannwerkes.

Weitere Umweltbelange sind nicht betroffen.

E) Finanzielle Auswirkungen/Gender

1. Finanzielle Auswirkungen

Keine.

2. Genderprüfung

Der Änderungsplan stellt für den gesamten Änderungsbereich Gemischte Bauflächen dar.

Spezifische Nachfragegruppen werden nicht bedient. Männer und Frauen sowie insbesondere Familien haben gleichermaßen Zugang zu den Nutzungsmöglichkeiten einschließlich dem Wohnangebot im Planbereich.

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

Im Auftrag

.....
Senatsrat

Bremen,