

Bremen, 26. Februar 2018

Telefon: 361-10347 (Herr Schilling)
361-23977 (Herr Mader-Focks)
361-4136

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung, Energie und Landwirt-
schaft (S)

Vorlage Nr. 19/396 (S)
Tagesordnungspunkt

Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation
für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung,
Energie und Landwirtschaft (S)

Bebauungsplan 2486
für ein Gebiet zwischen Senator-Apelt-Straße, bestehendem Vorfluter, Senator-Blase-
Straße und Senator-Mester-Straße.
(Bearbeitungsstand: 11.01.2018)

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

I. Sachdarstellung

A) Problem

Der ca. 8,1 ha große Planbereich umfasst Flächen des bestehenden Vorfluters, der der Entwässerung des Güterverkehrszentrums (GVZ) dient, sowie Geländestreifen, die als Vorfluter festgesetzt, jedoch nicht hergestellt sind. Diese Flächen sind derzeit Teil eines grabendurchzogenen Grünlandes, das vom Grünland des Niedervielandes durch weiträumige Gewerbeflächen des GVZ getrennt ist.

Für die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke setzt der rechtskräftige Bebauungsplan 2153 u.a. Gewerbegebiet sowie Flächen für Versorgungsanlagen und gleichzeitig Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest. Mit dem Bebauungsplan 2153 sollte die Ansiedelung eines bestimmten großräumigen Gewerbebetriebes ermöglicht werden. Dafür war die Umlegung des vorhandenen Vorfluters an die Senator-Mester-Straße vorgesehen, die aber noch nicht durchgeführt worden ist.

Nach Aufgabe der Ansiedelung des Großbetriebes soll die Umlegung des Vorfluters nicht mehr realisiert werden. Mit dem Bebauungsplan 2486 soll der bestehende Zustand von Vorfluter und Gewerbeflächen planungsrechtlich gesichert werden.

B) Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

C) Redaktionelle Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs und der Begründung /
Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

1. Redaktionelle Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs

Nach der öffentlichen Auslegung sind die folgenden textlichen Festsetzungen hinsichtlich der naturschutzfachlichen Belange präzisiert worden (Änderungen sind kursiv dargestellt):

➤ Textliche Festsetzung Nr. 4

Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind im Abstand von maximal 15m *standortheimische und gebietseigene* großkronige Laubbäume als Allee zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

➤ Textliche Festsetzung Nr. 5.1

Der Ufer- und Böschungsbereich südlich des bestehenden Vorfluters ist durch natürliche Vegetationsentwicklung zu Röhrichtern, Hochstauden- und Ruderalfluren sowie Weidengebüschen zu entwickeln *und dauerhaft zu erhalten*.

➤ Textliche Festsetzung Nr. 5.2

- wird gestrichen -

➤ Neue Textliche Festsetzung Nr. 5.2 (bisher textliche Festsetzung 5.3)

Der Ufer- und Böschungsbereich nördlich des Vorfluters ist zu nährstoffarmen Ruderalfluren zu entwickeln *und dauerhaft zu erhalten*. Dazu ist er mit nährstoffarmem Substrat anzulegen und maximal einmal jährlich ab Mitte September zu mähen.

➤ Zusätzlich ist nachrichtlich übernommen worden, dass die Luftfahrtbehörde gemäß § 12 bzw. § 15 Luftverkehrsgesetz ab einer baulichen Höhe von 100 m ü. Grund zu beteiligen ist.

2. Redaktionelle Anpassungen/Ergänzungen der Begründung

Die Begründung ist entsprechend den vorgenannten Änderungen redaktionell angepasst worden. Weitere redaktionelle Änderungen/Präzisierungen beziehen sich auf die Aussagen zum wasserrechtlichen Plangenehmigungsverfahren [Kap. B) Ziff. 3 und C) Ziff. 7] und der Luftfahrtbehörde [Kap. C) Ziff. 10]. Zudem wurden Hinweise auf weitere Rechtsvorschriften [Kap. C) Ziff. 9] in die Begründung eingefügt.

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

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2486 erfolgten redaktionellen Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs (siehe Gliederungspunkt 7 des Berichtes der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft) 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 und der Flughafen Bremen GmbH einvernehmlich abgestimmt. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben.

Auf eine Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planänderungen nicht betroffen ist. Daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a BauGB abgesehen.

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

C) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen (hier: Sondervermögen Gewerbeflächen) Kosten. Diese beziehen sich auf:

- die Erschließung der Flächen (verlängerte Senator-Mester-Straße sowie drei Erschließungsstraßen mit Wendehammer einschließlich Nebenanlagen),
- die Entwässerung (Niederschlagswasserklärbecken und Zuleitungen, soweit nicht bereits hergestellt),
- die Kompensationsmaßnahmen, soweit nicht im Rahmen der Umsetzung gemeinsamer Ausgleichsmaßnahmen für die Bebauungspläne 2036 und 2153 bereits erfolgt,
- die Kampfmittelbeseitigung,
- Aufhöhungsmaßnahmen.

Die erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln des Sondervermögens Gewerbeflächen in Anspruch genommen.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans werden aus der Veräußerung städtischer Flächen Erlöse erzielt. Die Erlöse fließen dem Sondervermögen Gewerbeflächen zu.

2. Genderprüfung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 2486 sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer betrachtet worden. Der Bebauungsplan 2486 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für gewerbliche Nutzungen in vormaligem Hafengebiet. Mit der beabsichtigten Planung sind grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

D) Abstimmungen

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

Der Beirat Woltmershausen hat den Planentwurf zur Kenntnis genommen.

Den Ortsämtern Neustadt/Woltmershausen sowie Seehausen und Strom wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für

Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern in der Fassung vom 17. November 2016 übersandt.

II. Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes 2486 für ein Gebiet zwischen Senator-Apelt-Straße, bestehendem Vorfluter, Senator-Blase-Straße und Senator-Mester-Straße (Bearbeitungsstand: 11.01.2018) abgesehen wird.
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft beschließt den Bericht zum Entwurf des Bebauungsplanes 2486 für ein Gebiet zwischen Senator-Apelt-Straße, bestehendem Vorfluter, Senator-Blase-Straße und Senator-Mester-Straße (Bearbeitungsstand: 11.01.2018).

Anlagen

- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft
- Begründung zum Bebauungsplan 2486 (Bearbeitungsstand: 11.01.2018)
- Bebauungsplan 2486 (Bearbeitungsstand: 11.01.2018)

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

Bebauungsplan 2486

für ein Gebiet zwischen Senator-Apelt-Straße, bestehendem Vorfluter, Senator-Blase-Straße und Senator-Mester-Straße.

(Bearbeitungsstand: 11.01.2018)

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den Bebauungsplan 2486 (Bearbeitungsstand: 11.01.2018) und die entsprechende Begründung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Das Planaufstellungsverfahren wurde vor dem Inkrafttreten der BauGB-Novelle im Mai 2017 begonnen, deshalb soll das Verfahren gemäß § 245c Abs. 1 BauGB nach den zuvor geltenden Vorschriften zu Ende geführt werden.

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung Energie und Landwirtschaft (S) hat am 16. März 2017 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist am 22. März 2017 amtlich bekannt gemacht worden.

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

Zum Bebauungsplan 2486 ist am 10. Mai 2017 vom Ortsamt Neustadt/Woltmershausen eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

Das Ergebnis dieser Beteiligung ist von der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 2486 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

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

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Huch-

ting gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind für den Bebauungsplan 2496 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft und hat am 2. November 2017 beschlossen, den Entwurf zum Bebauungsplan 2486 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 4. Dezember 2017 bis 5. Januar 2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegen. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Huchting Kenntnis zu nehmen.

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

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

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

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

6. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

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

7. Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung sind der Planentwurf und die Begründung überarbeitet und ergänzt worden.

7.1 Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfes

Nach der öffentlichen Auslegung sind die folgenden textlichen Festsetzungen im Planentwurf hinsichtlich der naturschutzfachlichen Belange präzisiert worden (Änderungen sind kursiv dargestellt):

➤ Textliche Festsetzung Nr. 4

Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind im Abstand von maximal 15m *standortheimische und gebietseigene* großkronige Laubbäume als Allee zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

➤ Textliche Festsetzung Nr. 5.1

Der Ufer- und Böschungsbereich südlich des bestehenden Vorfluters ist durch natürliche Vegetationsentwicklung zu Röhrichtern, Hochstauden- und Ruderalfluren sowie Weidengebüschen zu entwickeln *und dauerhaft zu erhalten.*

➤ Textliche Festsetzung Nr. 5.2

- wird gestrichen -

- Neue Textliche Festsetzung Nr. 5.2 (bisher textliche Festsetzung 5.3)
Der Ufer- und Böschungsbereich nördlich des Vorfluters ist zu nährstoffarmen Ruderalfluren zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Dazu ist er mit nährstoffarmem Substrat anzulegen und maximal einmal jährlich ab Mitte September zu mähen.
- Zusätzlich ist nachrichtlich übernommen worden, dass die Luftfahrtbehörde gemäß § 12 bzw. § 15 Luftverkehrsgesetz ab einer baulichen Höhe von 100 m ü. Grund zu beteiligen ist.

Der beigefügte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 11.01.2018) enthält die vorgenannten Ergänzungen und Änderungen.

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

7.2 Anpassungen bzw. Ergänzungen der Begründung

Die Begründung ist entsprechend den vorgenannten Änderungen redaktionell angepasst worden. Weitere redaktionelle Änderungen/Präzisierungen beziehen sich auf die Aussagen zum wasserrechtlichen Plangenehmigungsverfahren [Kap. B) Ziff. 3 und C) Ziff. 7] und der Luftfahrtbehörde [Kap. C) Ziff. 10]. Zudem wurden Hinweise auf weitere Rechtsvorschriften [Kap. C) Ziff. 9] in die Begründung eingefügt.

Die Begründung (Bearbeitungsstand: 11.01.2018) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der angepassten bzw. ergänzten Begründung (Bearbeitungsstand: 11.01.2018) zuzustimmen.

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

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2486 erfolgten redaktionellen Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs (siehe Gliederungspunkt 7 des Berichtes der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft) 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 und der Flughafen Bremen GmbH einvernehmlich abgestimmt. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben.

Auf eine Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planänderungen nicht betroffen ist. Daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a BauGB abgesehen.

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

B) Stellungnahme des Beirates

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

Der Beirat Woltmershausen hat den Planentwurf zur Kenntnis genommen.

Den Ortsämtern Neustadt/Woltmershausen sowie Seehausen und Strom wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern in der Fassung vom 17. November 2016 übersandt.

C) Beschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2486 für ein Gebiet zwischen Senator-Apelt-Straße, bestehendem Vorfluter, Senator-Blase-Straße und Senator-Mester-Straße (Bearbeitungsstand: 11.01.2018) zu beschließen.

Vorsitzender

Senator

Begründung

Bebauungsplan 2486

für ein Gebiet zwischen Senator-Apelt-Straße, bestehendem Vorfluter, Senator-Blase-Straße und Senator-Mester-Straße.

(Bearbeitungsstand: 11.01.2018)

A) Änderungsgebiet

Der Planbereich liegt im Niedervieland und hier im Güterverkehrszentrum (GVZ) in einem Gebiet nördlich der Senator-Blase-Straße und südlich der Senator-Apelt-Straße. Seine Größe beträgt ca. 8,1 ha.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Der Planbereich umfasst Flächen des bestehenden Vorfluters, der der Be- und Entwässerung des GVZ dient, sowie Geländestreifen, die als Vorfluter festgesetzt, jedoch nicht hergestellt sind und einige Streifen Gewerbefläche. Diese Flächen sind derzeit Teil eines grabendurchzogenen Grünlandes, das vom Grünland des Niedervielandes durch weiträumige Gewerbeflächen des GVZ getrennt ist.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan 2153, rechtsverbindlich seit dem 8. Januar 2013, setzt für die im Geltungsbereich liegenden Flächen Gewerbegebiet GE mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,8 sowie Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung, Niederschlagwasserklärbecken, für Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, gleichzeitig Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest. In den textlichen Festsetzungen werden detaillierte Aussagen zur Gestaltung dieser Flächen gemacht.

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für den Planbereich Gewerbeflächen dar.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes, Verfahrensweise

Der Bebauungsplan 2153 wurde so geplant, dass die Ansiedelung eines großräumigen Gewerbebetriebes möglich war. Dafür wurde die Umlegung des vorhandenen Vorfluters an die Senator-Mester-Straße vorgesehen, aber noch nicht durchgeführt. Nach Aufgabe der Ansiedelung des Großbetriebes soll diese Umlegung des Vorfluters entfallen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 2486 wird der bestehende Zustand von Vorfluter und Gewerbeflächen planungsrechtlich gesichert. Zudem soll eine von der Senator-Mester-Straße nach Norden abgehende Straße mit Wendehammer zur besseren Erschließung der sehr tiefen Gewerbefläche neu festgesetzt werden.

Mit dem Bebauungsplan 2486 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der vorgenannten Planungsziele geschaffen werden.

Um die wasserrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung dieses Bebauungsplanes zu schaffen, ist zusätzlich zu dessen Festsetzungen und Regelungen ein Änderungsverfahren der wasserrechtlichen Plangenehmigung Nr. 2-208/2013 des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr vom 23.05.2013 durchzuführen.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Im westlichen Teil des Planbereiches soll Gewerbegebiet GE festgesetzt werden. Gemeinsam mit den umliegenden Flächen werden somit zusammenhängende, von der Senator-Mester-Straße erschlossene, Gewerbeflächen erzeugt.

Wie im bisher gültigen Bebauungsplan 2153 geregelt, sind im Gewerbegebiet Einkaufseinrichtungen, die dem Verkauf an Endverbraucher dienen, nicht zulässig (Textliche Festsetzung Nr.3.). Die Flächen im Planbereich eignen sich besonders für Betriebe, die die Serviceleistungen des GVZ bzw. des benachbarten Neustädter Hafens benötigen, wie Logistik- oder produzierende Unternehmen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Verkaufseinrichtungen an Endverbraucher widersprechen der Zielsetzung, hier o. g. Gewerbe anzusiedeln. Sie würden den umliegenden Stadtteilzentren in Woltmershausen, der Neustadt und Huchting zusätzliche Kaufkraft entziehen, was dem gesamtstädtischen Zentren- und Nahversorgungskonzept widerspricht. Zudem würde das dann entstehende zusätzliche Verkehrsaufkommen zu nicht gewünschten Belastungen des Straßennetzes im weiteren Umfeld führen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung der nach BauNVO höchstzulässigen Grundflächenzahl GRZ von 0,8 soll eine hohe Grundstücksausnutzung gewährleistet werden. Dies entspricht dem Ziel, die in der Umgebung entstandenen gewerblichen Strukturen fortzuführen.

Für die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder der Höhe baulicher Anlagen besteht keine Notwendigkeit, da weder das Orts- noch das Landschaftsbild oder sonstige öffentliche Belange beeinträchtigt werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Grundstücke sind innerhalb der Baugrenzen bebaubar. Dies entspricht den gleich lautenden Festsetzungen im Bebauungsplan 2153 für die umliegenden Gewerbeflächen, in die die Flächen im Planbereich übergehen werden.

4. Verkehrsflächen

Von der Senator-Mester-Straße soll eine Erschließungsstraße nach Norden abgehen und in einem Wendehammer enden. Damit soll die Option geschaffen werden, die hier sehr tiefen Gewerbeflächen in kleine erschlossene Grundstücke aufzuteilen.

5. Nicht überbaubare Flächen.

Ein 5 m breiter Streifen längs der Senator-Mester-Straße und der neuen Erschließungsstraße ist als nicht überbaubare Fläche festgesetzt. Er dient dazu, unter

anderem Begrünungsmaßnahmen im Planbereich zu realisieren, die Teil des Gestaltungsrahmens für das Gewerbegebiet sind. Somit wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen oberirdische Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur zulässig sein sollen, soweit sie keine Gebäude im Sinne der Bremischen Landesbauordnung sind. Garagen und Stellplätze sind nicht zulässig (Textliche Festsetzung Nr. 2.). Diese Festsetzungen werden analog zu den Festsetzungen im Bebauungsplan 2153 getroffen, um einheitliche Regeln für das ganze Gewerbegebiet aufzustellen.

6. Flächen für Wasserwirtschaft und Abwasserbeseitigung

Der Vorfluter dient der Entwässerung eines größeren Landschaftsraumes. Er ist bereits hergestellt worden.

Südlich des Vorfluters wird eine Fläche für Abwasserbeseitigung für ein schon hergestelltes Niederschlagswasserklärbecken festgesetzt. Von hier wird das vorgeklärte Oberflächenwasser in den Vorfluter abgeleitet.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Gewerbeentwicklung führt zu erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbildes. Gemäß § 1a BauGB erfolgt die Vermeidung und der Ausgleich dieser zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen durch Festsetzungen im Bebauungsplan sowie externe Kompensationsmaßnahmen.

Zum Ausgleich sind vorrangig landschaftsgerechte Maßnahmen für gleiche bzw. ähnliche Werte und Funktionen anzustreben. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen zum Ausgleich auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes festgesetzt:

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

Das südliche Ufer des bestehenden Vorfluters zwischen Senator-Blase-Straße und Senator-Apelt-Straße ist gemäß der Festsetzung 5.1 zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Das nördliche Ufer ist gemäß Festsetzung 5.2 zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Dazu ist er mit nährstoffarmem Substrat anzulegen und maximal einmal jährlich ab Mitte September zu mähen.

Der Vorfluter parallel zur Senator-Apelt-Straße wird zu einem breiten Gewässer ausgebaut, um das anfallende Oberflächenwasser aufnehmen zu können. Die parallelen Ufer- und Böschungsbereiche sind gemäß der Festsetzung 5.1 zu naturnahen Uferbereichen zu entwickeln. Der gewerbeseitig anschließende Grünstreifen wird gemäß Festsetzung 5.2 zu nährstoffarmen Ruderalfluren entwickelt.

Zum Ausgleich sind weiterhin außerhalb des Plangebietes Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Diese sind im Einzelnen in Anlage A (Begründung zum Bebauungsplan 2153, (7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) aufgeführt. Die Ausgleichsmaßnahmen zum Bebauungsplan 2486 sind in denen des Bebauungsplanes 2153 anteilmäßig enthalten.

Gegenstand des Bebauungsplanes 2486 ist lediglich die Rückführung der Festsetzung über die Lage des Vorfluters im südlichen Teil des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 2153 entsprechend der Lage des bereits bestehenden Vorfluters.

Anlass ist die Aufgabe einer zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bebauungsplan 2153 geplanten großräumigen Gewerbeansiedlung, die eine Verlegung des bestehenden Vorfluters erforderlich gemacht hätte.

Darüber hinaus werden Festsetzungen für eine Erschließungsstraße ergänzt, die ausschließlich Flächen in Anspruch nehmen, die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes 2153 als Gewerbeflächen ausgewiesen waren.

Für diese Planung ist festzustellen, dass gegenüber den zu erwartenden Eingriffen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes 2153 durch den geplanten Bebauungsplan 2486 keine zusätzlichen Eingriffe durch die Rückänderung der Festsetzung des genannten Vorfluters in seinen vorhandenen Zustand ausgelöst werden. Auch in Hinblick auf den Artenschutz ergeben sich keine anderen Anforderungen als die, die bereits im Bebauungsplan 2153 festgelegt sind. Es sind somit über die naturschutzbezogenen Festsetzungen des Bebauungsplanes 2153 und das in der Begründung dargestellte Kompensationskonzept einschließlich planexterner Kompensationsmaßnahmen in der Eyterniederung und in der Drepteniederung hinaus keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan 2486 erforderlich.

Darum wird auf die ausführlichen Darlegungen zum Ausgleich im Bebauungsplan 2153 verwiesen, die dieser Begründung als Anlage A beigelegt sind.

Zudem sind in diesem Bebauungsplan Festsetzungen getroffen worden, die Einzelheiten zu Ausgleichsmaßnahmen festlegen:

- So werden landschaftspflegerische Maßnahmen zur Bergung, Umsiedlung und Sicherung schutzwürdiger Tierbestände (Fische und Amphibien in den Gräben) und gefährdeter bzw. geschützter Pflanzenbestände der Gräben vorgesehen (s. Textliche Festsetzung Nr. 8.). Die im Einzelnen hierzu nötigen Regelungen werden im Rahmen der erforderlichen Änderung der wasserrechtlichen Plangenehmigung Nr. 2-208/2013 des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr vom 23.05.2013 getroffen.
- Mahdgut von Beständen artenreichen mesophilen Feuchtgrünlands im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes (Spenderflächen) ist – solange diese ausreichend artenreich sind und nicht überbaut werden – zur Sicherung der Samenbestände standortangepasster, z. T. bestandsgefährdeter Grünlandarten und damit zur Sicherung der Biodiversität der historischen Kulturlandschaft im Juni zu gewinnen und auf geeignete Grünlandbestände insbesondere im Raum Niedervieland III zu übertragen (s. Textliche Festsetzung Nr. 9.).
- Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des angrenzenden sehr wertvollen Hochwasserrückhaltepolders nordöstlich des Bebauungsplangebietes z. B. durch Stoffeinträge sind zu vermeiden, ggf. durch eine Vorklärung des Oberflächenwassers (s. Textliche Festsetzung Nr. 10.).

Für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen sind nach Beschlussfassung dieses Bebauungsplanes Ausführungsplanungen zu erarbeiten und einvernehmlich mit der Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Kompensationsmaßnahmen sind spätestens zeitgleich mit dem Beginn der Flächenerschließung baulich umzusetzen, in

Abstimmung mit der Naturschutzbehörde zielgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

8. Begrünungsmaßnahmen

In nicht überbaubaren Flächen des Gewerbegebietes, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, ist ein Pflanzgebot für Bäume festgesetzt. So sind auf den nicht überbaubaren Flächen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen im Abstand von maximal 15 Metern standortheimische und gebietseigene großkronige Laubbäume als Allee zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Textliche Festsetzung Nr. 4.). In Bremen haben gebietseigene Gehölze gemäß „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ des Bundesministeriums für Umwelt (2012) ihren genetischen Ursprung im Vorkommensgebiet 1:



Abb.: Karte der sechs Vorkommensgebiete Deutschlands (BMU 2012)

Standortheimische und gebietseigene Gehölze wirken der Gefährdung von Ökosystemen, Biotopen und Arten durch Tiere und Pflanzen nichteinheimischer oder invasiver Arten entgegen. Geeignete großkronige Baumarten sind z.B. Bergahorn, Spitzahorn, Stieleiche und Winterlinde. Damit soll die zu erwartende Versiegelung der Grundstücksflächen im direkten Umfeld teilweise ausgeglichen werden. Im Zusammenwirken mit im Straßenraum vorgesehenen Baumpflanzungen stellen sie den Gestaltungsrahmen für das Gewerbegebiet dar.

An Wasserzügen und Wegen sind Anpflanzungen mit standortheimischer und gebiets-eigener Vegetation durchzuführen.

9. Hinweise

Der Bebauungsplan enthält Hinweise, die auf weitere Rechtsvorschriften verweisen.

Kampfmittel

Der Planbereich ist im Hinblick auf Kampfmittel luftbildmäßig kontrolliert worden. Die Auswertung hat ergeben, dass dort mit Kampfmitteln zu rechnen ist. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Suche und ggf. eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Archäologie

Das Plangebiet ist als archäologisches Fundgebiet bekannt. Mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfunde ist zu rechnen. Bei Erdarbeiten ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich. Entsprechende Hinweise sind im Bebauungsplan 2486 enthalten.

Baumschutz, Artenschutz

Es wird weiterhin auf die Bestimmungen der Baumschutzverordnung sowie das Artenschutzrecht verwiesen.

10. Nachrichtliche Übernahme

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von Bauschutzbereichen von Flugplätzen. Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde zur Genehmigung von Bauwerken nach § 14 LuftVG ist erforderlich, wenn eine Höhe von 100 m über Gelände überschritten werden soll. Die zuvor genannte 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 Baugenehmigungsbehörde erteilt wird, bedarf diese der Zustimmung der Luftfahrtbehörde. Ist eine andere Genehmigung nicht vorgesehen, so ist die Genehmigung der Luftfahrtbehörde einzuholen.

D) Umweltbericht

Der Kompensationsbedarf für den Bebauungsplan 2153 resultierte aus der gesamthaften Eingriffsbetrachtung, die im Zeitraum 1997 – 2000 für die Gewerbeentwicklung im Niedervieland I (B-Pläne 2036 und 2153 zzgl. wasserrechtlicher Planverfahren) angestellt, abgestimmt und Gegenstand der Staatsrätevereinbarung mit dem Gesamtverband Natur- und Umweltschutz Unterweser e. V. (GNUU) vom 13.06.1997 wurden. Entsprechende Darstellungen dazu enthalten die Anlagen. Im Rahmen von Vorabstimmungen mit dem BUND zum B-Plan 2153 sowie dem entsprechenden wasserrechtlichen Verfahren wurde seitens des BUND die unbedingte Einhaltung der Staatsrätevereinbarung eingefordert.

Vor diesem Hintergrund wurde die Kompensationslösung des B-Plan 2153 festgelegt. Angesichts der seitdem feststellbaren Gebietsentwicklung ist nicht zu erwarten, dass sich die Biotopwertigkeiten im Eingriffsraum zwischenzeitlich erhöht haben und somit Kompensationsbedarfe unterschätzt wurden. Daher gibt es keinen Anlass, für die Eingriffsregelung des B-Plans 2486 jetzt nochmals in eine Grundlagenerhebung und Herleitung der Kompensation einzusteigen.

In Bezug auf den Artenschutz wurde für den B-Plan 2153 im Jahr 2011 ein Artenschutzgutachten erstellt. Daher resultieren die Festsetzungen 6. – 9. des B-Plans 2153. Zwar kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die dort berücksichtigten Vorkommen besonders geschützter Arten in der Zwischenzeit verändert haben, eine Übernahme der genannten Festsetzungen in den B-Plan 2486 – wie im Entwurf dargestellt - ist jedoch geeignet, die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbote auch ggf. in Bezug auf Vorkommen neuer geschützter Arten vollständig zu vermeiden, da die potenziell relevanten Artengruppen wie Brutvögel, Amphibien, Fische, Libellen sowie wertvolle Pflanzenbestände der Gräben und Grünlandflächen berücksichtigt werden.

Mit dem Bebauungsplan 2486 werden Flächen, die im Bebauungsplan 2153 festgesetzt wurden, in ihrer Lage im Gebiet verschoben, um den real hergestellten

Zustand planungsrechtlich zu sichern. Der Vorfluter, ein Niederschlagswasserklärbecken, Straßenverkehrsflächen sowie Gewerbeflächen wurden in ihrer Lage optimiert. Die Flächenbilanz aus dem Bebauungsplan 2486 stimmt im Wesentlichen mit der des Bebauungsplanes 2153 überein. Somit soll das Ausgleichskonzept des Bebauungsplanes 2153 fortgeführt werden, da der Bebauungsplan 2486 in dieses integriert ist. Die Ausführungen zum Umweltbericht zum Bebauungsplan 2153 werden als Anlage B dieser Begründung beigelegt.

E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Bei Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen (hier: Sondervermögen Gewerbeflächen) Kosten. Diese beziehen sich auf:

- die Erschließung der Flächen (verlängerte Senator-Mester-Straße sowie drei Erschließungsstraßen mit Wendehammer einschließlich Nebenanlagen),
- die Entwässerung (Niederschlagswasserklärbecken und Zuleitungen, soweit nicht bereits hergestellt),
- die Kompensationsmaßnahmen, soweit nicht im Rahmen der Umsetzung gemeinsamer Ausgleichsmaßnahmen für die Bebauungspläne 2036 und 2153 bereits erfolgt,
- die Kampfmittelbeseitigung,
- Aufhöhungsmaßnahmen.

Die erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln des Sondervermögens Gewerbeflächen in Anspruch genommen.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans werden aus der Veräußerung städtischer Flächen Erlöse erzielt. Die Erlöse fließen dem Sondervermögen Gewerbeflächen zu.

2. Genderprüfung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 2486 sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer betrachtet worden. Der Bebauungsplan 2486 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für gewerbliche Nutzungen in vormaligem Hafengebiet. Mit der beabsichtigten Planung sind grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

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

Im Auftrag

Bremen,

.....
Senatsrat

Anlage A zur Begründung zum Bebauungsplan 2486 (Bearbeitungsstand: 25.07.2017)

Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan 2153

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Gewerbeentwicklung führt zu erheblichen Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbildes. Gemäß § 1a BauGB erfolgt die Vermeidung und der Ausgleich dieser zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen durch Festsetzungen im Bebauungsplan sowie externe Kompensationsmaßnahmen. Gem. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB sind Ausgleichmaßnahmen erforderlich, weil die Eingriffe bisher nicht zulässig waren.

Zum Ausgleich sind vorrangig landschaftsgerechte Maßnahmen für gleiche bzw. ähnliche Werte und Funktionen anzustreben. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen zum Ausgleich auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes festgesetzt:

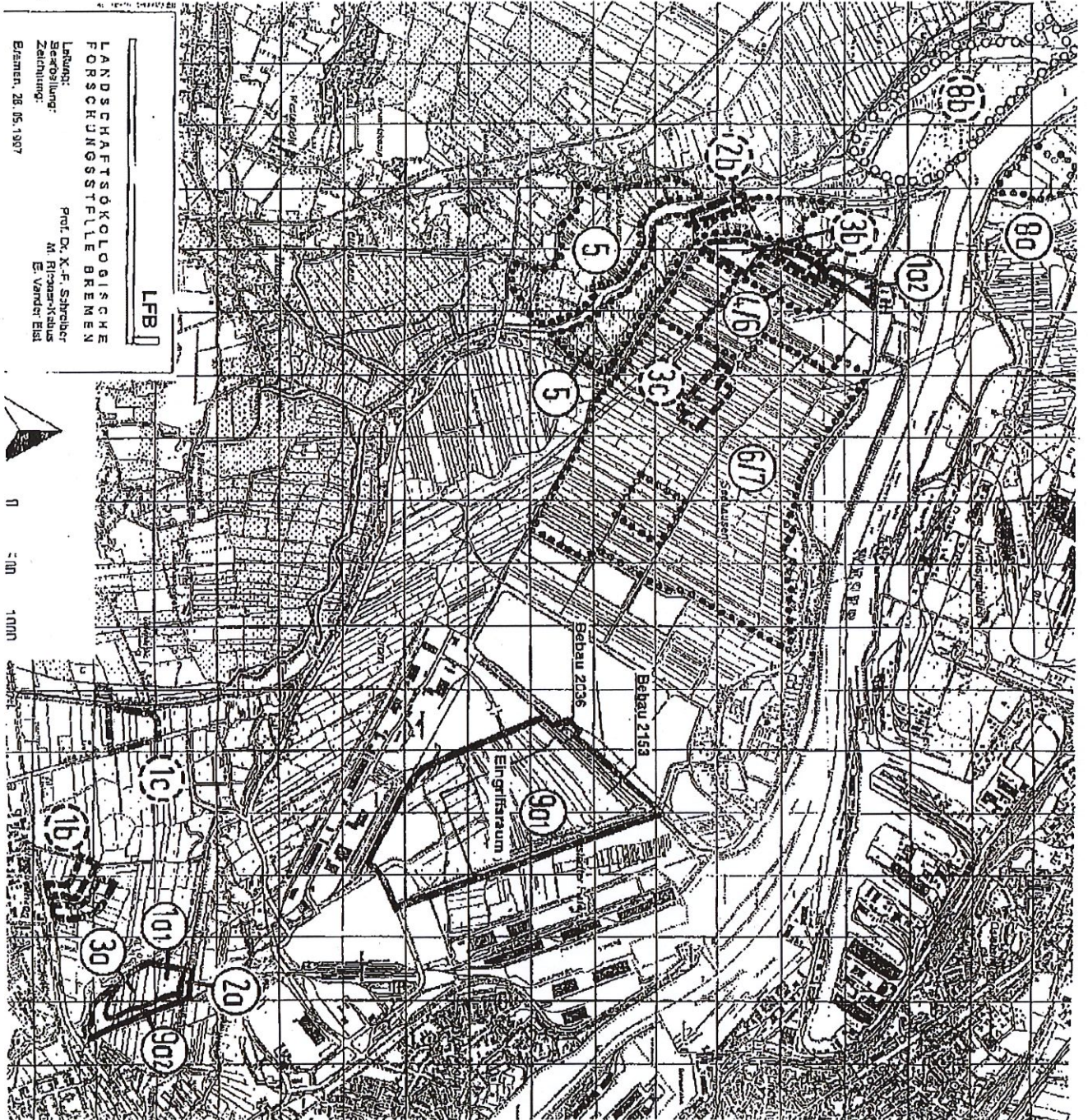
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
Der Vorfluter parallel zur Senator-Apelt-Straße wird zu einem breiten Gewässer ausgebaut, um das anfallende Oberflächenwasser aufnehmen zu können. Die parallelen Ufer- und Böschungsbereiche sind gemäß den Festsetzungen 5.1 bis 5.2 zu naturnahen Uferbereichen zu entwickeln. Der gewerbeseitig anschließende Grünstreifen wird gemäß Festsetzung 5.3 zu nährstoffarmen Ruderalfluren entwickelt.
- Ein Abschnitt des bestehenden Vorfluters im Bereich der südlichen Plangebietsgrenze, der den bestehenden Vorfluter entlang der Senator-Apelt-Straße entwässert, wird aus seiner bestehenden Lage nach Norden verlegt und analog zu seiner vorherigen Ausgestaltung hergestellt.

Die gesamten Kompensationsmaßnahmen im Gebiet nahe dem GVZ sind in der Anlage 1 dargestellt

Zum Ausgleich sind weiterhin außerhalb des Plangebietes die folgenden Kompensationsmaßnahmen vorgesehen:

- die naturschutzgerechte Aufwertung eines arrondierten Grünland-Graben-Komplexes im Umfang von 75 ha im sog. Kompensationspool II in der Drepteniederung (Landkreis Cuxhaven, Gemeinde Hagen) durch Extensivnutzung und Vernässung - s. Anlage 2,
- Herstellung auentypischer Biotop im Umfang von 4 ha im Rahmen des Modellprojektes Eyter-Renaturierung (Landkreis Verden, Gemeinde Thedinghausen) – s. Anlage 3.

Weitere Ausführungen dazu finden sich im Umweltbericht unter D). Für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen sind nach Beschlussfassung dieses Bebauungsplanes Ausführungsplanungen zu erarbeiten und einvernehmlich mit der Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Kompensationsmaßnahmen sind spätestens zeitgleich mit dem Beginn der Flächenerschließung baulich umzusetzen, in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde zielgerecht zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.



Gewerbegebieterschließung
Bereich Niederfeldland I
(Bebauungspläne 2036 und 2153)

Konzept zu

Kompensationsmaßnahmen:

Bebauung
2036 | Bebauung
2153

Flächen für:

1 Entwicklung von Weidengebüsch (14 ha)

2 Entwicklung von Strandrispen-Röhricht (0,5 ha)

3 Entwicklung von Röhrichten (Phragmiten) und Riedern (Magnocaricetum) (6,5 ha)

Akternaven

Suchräume für:

4 Feuchtwiesen-Entwicklung, Förderung naturschutzfachlich besonders bedeutender Pflanzengesellschaften (17 ha)

5 Förderung und Entwicklung von extensiv bewirtschaftetem Grünland (90 ha)

6 Entwicklung und Förderung von Graben (11 km) und Gewässerbänken (1,5 ha) von besonderer Bedeutung für Vegetation und Fauna

7 Förderung von Grabenbiodiversität und naturschutzfachliche Unterstruktur

8 Förderung von Silbergräsern, sibirischen Offenstandorten

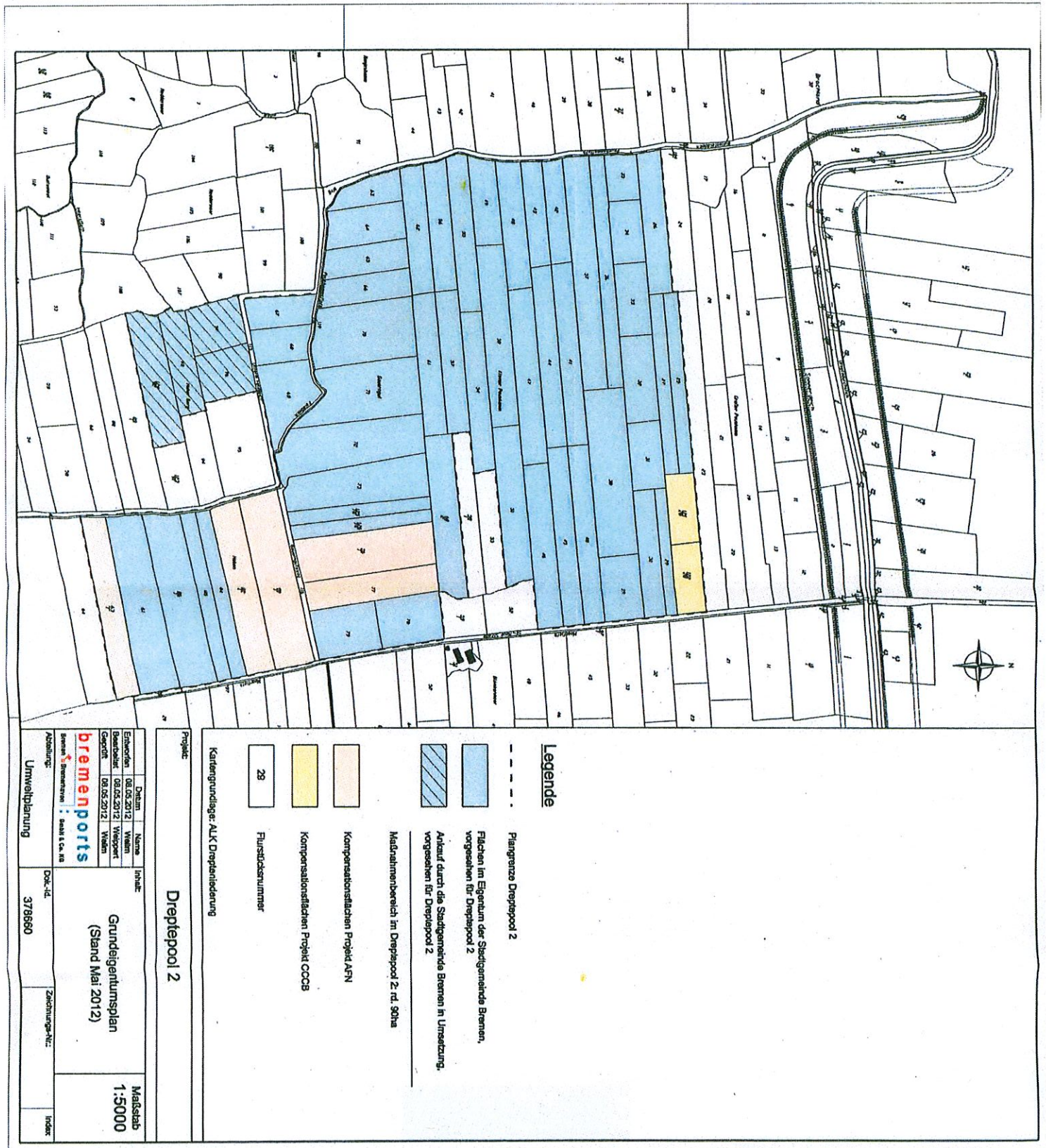
Alternativer Suchraum

Flächen für:

9 Entwicklung von Ruderalflächen, Ruderalvegetation (14 ha)

Anlage A zur Begründung zum Bebauungsplan 2486 (Bearbeitungsstand: 25.07.2017)

Anlage 2 der Begründung – Neufassung -zum Bebauungsplan 2153 (Bearbeitungsstand: 08.01.2013)



Legende

- Ranggrenze Dreieckspool 2
- Flächen im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen, vorgesehen für Dreieckspool 2
- Anlauf durch die Stadtgemeinde Bremen in Umsetzung, vorgesehen für Dreieckspool 2
- Maßnahmenbereich im Dreieckspool 2: rd. 90ha
- Kompensationsflächen Projekt AFN
- Kompensationsflächen Projekt CCCB
- Flurstücksnummer 28

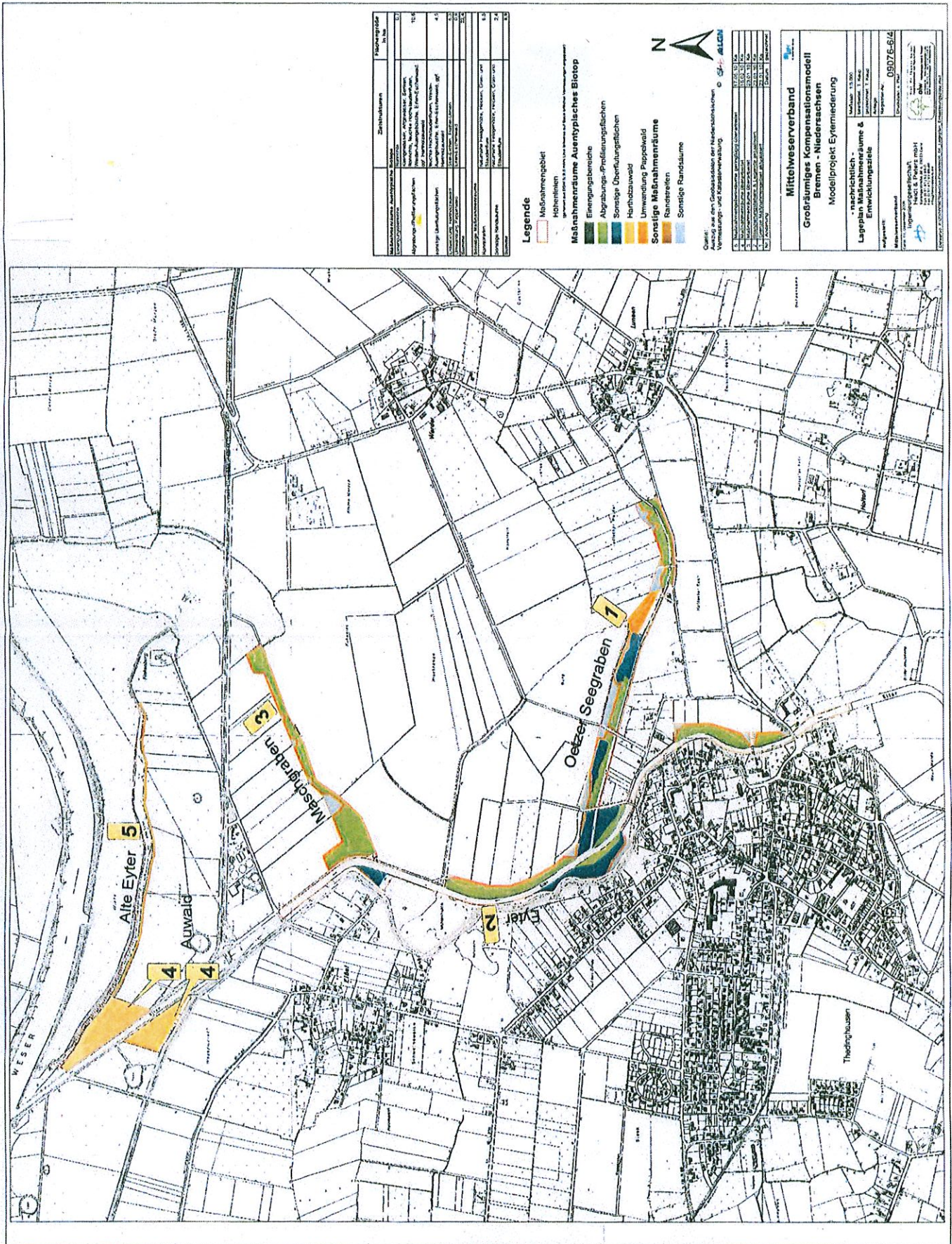
Kartengrundlage: ALK Dreieckspool 2

Projekt
Dreieckspool 2

<p>bremenports Bremer Transportverein Seabel & Co. KG</p>		<p>Umweltplanung</p>	
<p>Entworfen: 08.05.2012 Bearbeitet: 08.05.2012 Geprüft: 08.05.2012</p>	<p>Name: Wulm Vollpost: Wulm</p>	<p>Inhalt: Grundigentumsplan (Stand Mai 2012)</p>	<p>Dok.-Id.: 378660</p>
<p>Abbildung: Umweltplanung</p>		<p>Maßstab: 1:5000</p>	<p>Index:</p>

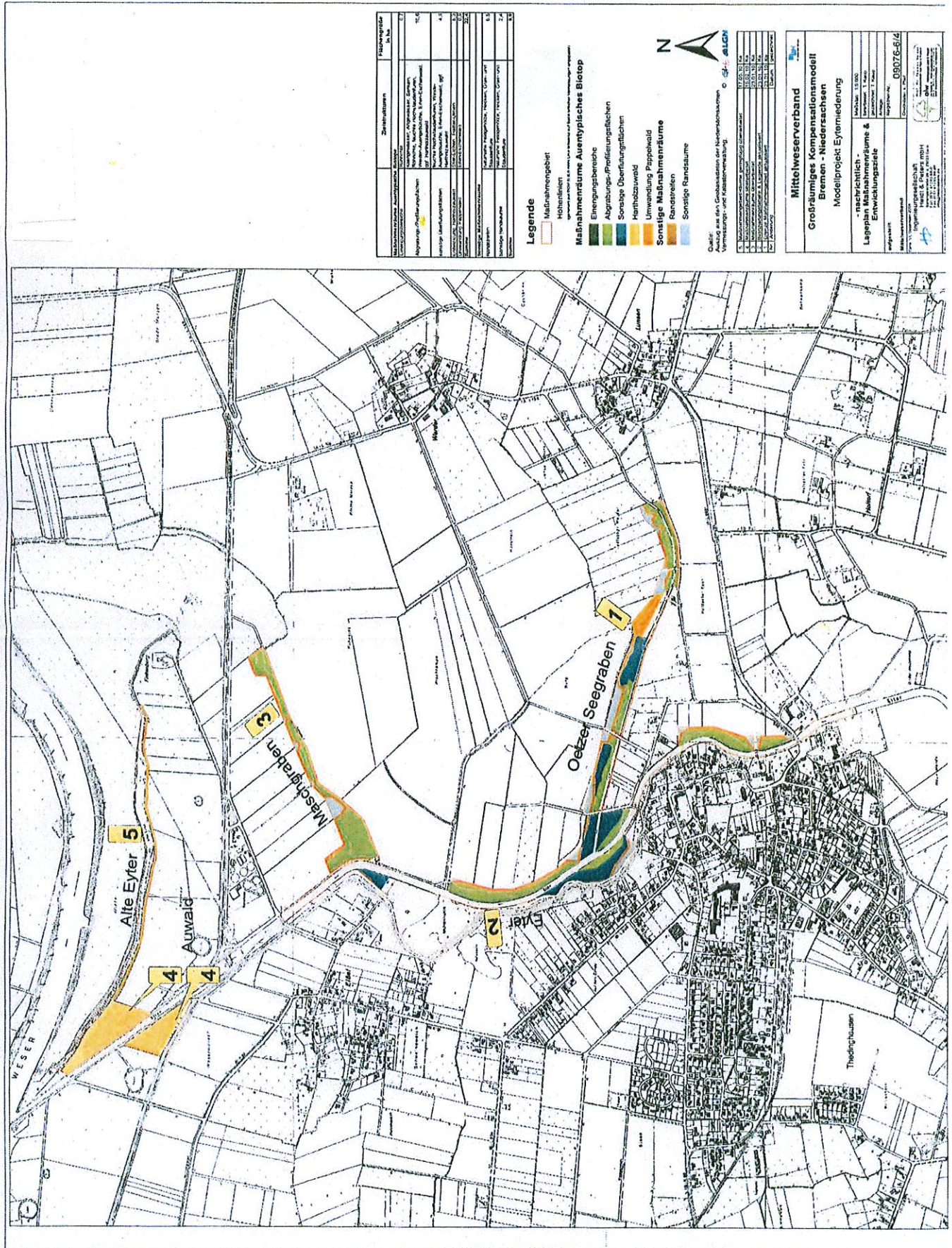
Anlage A zur Begründung zum Bebauungsplan 2486 (Bearbeitungsstand: 25.07.2017)

Anlage 3 der Begründung – Neufassung -zum Bebauungsplan 2153 (Bearbeitungsstand: 08.01.2013)



Anlage A zur Begründung zum Bebauungsplan 2486 (Bearbeitungsstand: 25.07.2017)

Anlage 3 der Begründung – Neufassung -zum Bebauungsplan 2153 (Bearbeitungsstand: 08.01.2013)



Umweltbericht Bebauungsplan 2153

Festlegung des Untersuchungsrahmens

Im Verfahren sind die durch die Neuplanung erzeugten Umweltauswirkungen ermittelt worden, die nachfolgend beschrieben und bewertet werden. Die Festlegung des nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlichen Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung des Bebauungsplans 2153 erfolgte im Zusammenwirken mit den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

Unterlagen für den Umweltbericht

Für den Umweltbericht nach § 2a BauGB werden folgende Unterlagen herangezogen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich waren und die Grundlage für die Bewertung der Umweltauswirkungen darstellen:

- Gutachterliche Stellungnahme zur Erschließung von Niedervieland I (Bebauungspläne 2036 und 2153) (Juni 1997)
- Antragsunterlagen zur wasserrechtlichen Planfeststellung zur Umgestaltung der Be- und Entwässerung in den Gebieten der Bebauungspläne 2036 und 2153 (September 1999)
- Modellprojekt Eyterniederung im Rahmen des Großräumigen Kompensationsmodells Bremen-Niedersachsen (Mai 2010)
- Kompensationspool 2 in der Drepteniederung – Ziel- und Maßnahmenkonzept für Ersatzmaßnahmen (April 2010)
- Gutachterliche Abschätzung zu artenschutzrechtlichen Anforderungen für den Bebauungsplan 2153 – Gewerbeflächen Niedervieland I (Teil I und II) (November, Dezember 2011)

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes 2153

Die Planinhalte, der Flächenbedarf und die Festsetzungen des Bebauungsplanes 2153 sind unter Punkt C der Begründung beschrieben. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Schutzgüter mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet, die durch Festsetzungen des Bebauungsplanes berührt sind.

2. Ziele des Umweltschutzes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

2.1.1 Grundsätze und Ziele

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.

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Danach kommt dem nachhaltigen Erhalt der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft eine besondere Bedeutung zu.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Die gesetzliche Definition von Eingriffen ergibt sich aus § 14 BNatSchG. Maßstab für die Beurteilung von Eingriffen in Natur und Landschaft ist, ob sie erhebliche oder nachhaltige

Anlage B zur Begründung zum Bebauungsplan 2486 (Bearbeitungsstand: 25.07.2017)

Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes bewirken.

Im Landschaftsprogramm Bremen (1991) ist das geplante Gewerbegebiet als „Bereich mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege mit Vorrang anderer Nutzungen“ ausgewiesen. Als fachplanerisches Ziel ist die Erhaltung und Entwicklung der naturraumtypischen Lebensräume der Wesermarsch - insbesondere weiträumiges, extensiv zu nutzendes, von Gräben durchzogenes Feuchtgrünland sowie naturnah zu erhaltende bzw. zu renaturierende Fließgewässer - benannt.

2.1.2 Beschreibung und Bewertung

2.1.2.1 Eingriffsregelung

Beim Plangebiet handelt es sich um ein extensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland-Graben-Areal, das – obwohl inzwischen weitgehend isoliert gelegen zwischen der Baggergutdeponie mit Trocknungsfeldern im Norden und dem Bebauungsplan Nr. 2036 im Westen und Süden - eine hohe Wertigkeit für den Naturschutz aufweist. Östlich schließt sich der Hochwasserschutzpolder Neustädter Hafen an, ein für den Naturschutz höchst wertvolles Gebiet.

Im geplanten Geltungsbereich kommen insbesondere artenreiche Grünlandbiotope mesophiler sowie nasser und feuchter Standorte vor (u. a. Wassergreiskrautwiesen, Kammseggenrieder, Sumpfrispengras-Sumpflatterbsenwiesen). Die zahlreichen Gräben weisen unterschiedliche Vegetationsausprägungen auf. Besonders hervorzuheben sind wertvolle Wasserfeder- und Krebscheren-Gesellschaften sowie Schwanenblumen- und Kalmus-Röhrichte.

Die Gewerbeentwicklung im Bebauungsplangebiet 2153 hat einen nahezu vollständigen Lebensraumverlust für Vegetation, Fauna und Landschaftsbild auf einer Fläche von ca. 63,5 ha zur Folge und führt in großem Umfang zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Soweit sie nicht vermieden werden können, ist für diese gem. § 1a Absatz 3 BauGB Ausgleich zu schaffen.

Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung von Natur und Landschaft, Beurteilung des Eingriffs und die Benennung von Anforderungen an die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für die gesamte Gewerbeentwicklung im Niedervieland I wurde 1997 – vor Einführung der Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen - in einem Gutachten der Landschaftsökologischen Forschungsstelle Bremen (LFB) verbal-argumentativ hergeleitet. Die dort enthaltenen Darstellungen und Bewertungen treffen im Wesentlichen auch aktuell zu.

Zur Minimierung der Eingriffswirkung sind – unabhängig von den artenschutzrechtlichen Erfordernissen (s. 2.1.2.2) –

- landschaftspflegerische Maßnahmen zur Bergung, Umsiedlung und Sicherung schutzwürdiger Tierbestände (Fische und Amphibien in den Gräben) und gefährdeter bzw. geschützter Pflanzenbestände der Gräben vorgesehen (s. textliche Festsetzung Nr. 8). Die im Einzelnen hierzu nötigen Regelungen werden im Rahmen der erforderlichen wasserrechtlichen Planfeststellung der Beseitigung des Grabennetzes (2. Abschnitt der o. g. Planfeststellung) getroffen.
- Mahdgut von Beständen artenreichen mesophilen Feuchtgrünlands im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes (Spenderflächen) ist – solange diese ausreichend artenreich sind und nicht überbaut werden – zur Sicherung der Samenbestände standortangepasster, z. T. bestandsgefährdeter Grünlandarten und damit zur Sicherung der Biodiversität der historischen Kulturlandschaft im Juni zu gewinnen und auf geeignete Grünlandbestände insbesondere im Raum Niedervieland III zu übertragen (s. textliche Festsetzung Nr. 9).
- Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des angrenzenden sehr wertvollen Hochwasserrückhaltepolders nordöstlich des Bebauungsplangebietes z. B. durch Stoffeinträge sind zu vermeiden, ggf. durch eine Vorklärung des Oberflächenwassers (s. textliche Festsetzung Nr. 10).

Anlage B zur Begründung zum Bebauungsplan 2486 (Bearbeitungsstand: 25.07.2017)

Zum Ausgleich der Eingriffswirkung wurde durch die Staatsräte des Senators für Wirtschaft, Mittelstand, Technologie und Europaangelegenheiten (WMTE), des Senators für Häfen, überregionalen Verkehr und Außenhandel (HüVA), des Senators für Bau, Verkehr und Stadtentwicklung (BVS) und des Senators für Frauen, Gesundheit, Jugend, Soziales und Umweltschutz (SFGJSU) mit dem Gesamtverband Natur- und Umweltschutz Unterweser e.V. (GNUU) ein Grundkonsens erzielt. Es ist beabsichtigt, die Kompensation für die gesamte Gewerbeentwicklung im Niedervieland I auf der Basis der Konzeption des o. g. LFB-Gutachtens von 1997 durchzuführen. Eine kartographische Übersicht über das Kompensationskonzept bieten Anlagen 2 und 3.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Gewerbeentwicklung im Niedervieland I werden insgesamt durch die Bebauungspläne 2036 und 2153 sowie die wasserrechtliche Planfeststellung zur Umgestaltung der Be- und Entwässerung geschaffen. Im Rahmen des am 04.07.2000 beschlossenen Bebauungsplanes 2036 sowie der wasserrechtlichen Planfeststellung zur Umgestaltung der Be- und Entwässerung in den Gebieten der Bebauungspläne 2036 und 2153 (1. Abschnitt) vom 11.07.2002 wurden bereits Teile des o. g. Gesamt-Kompensationskonzeptes rechtsverbindlich festgelegt und umgesetzt.

Die umfangreichste Maßnahme des Kompensationskonzeptes für die Gewerbeentwicklung im Niedervieland I, die "Grünlandextensivierung und Förderung auetypischer Lebensräume in der Ochtumniederung (92,8 ha)" wurde aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit zunächst zurückgestellt. Ein entsprechender Ausgleich ist daher diesem Bebauungsplan zuzuordnen.

Auf eine Anwendung der Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen wird vor diesem Hintergrund einvernehmlich zwischen den beteiligten Behörden verzichtet.

Ausgleichslösung

Gegenüber der o. g. umfangreichen Grünlandextensivierung in der Ochtumniederung (92,8 ha) erfolgte eine Verständigung auf die im Folgenden dargestellte Planänderung aus folgenden Gründen:

- In der Ochtumniederung kann kein arrondiertes Grünlandareal in der o. g. Größenordnung verfügbar gemacht werden.
- Im Bereich des ursprünglich vorgesehenen nördlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes wurde zwischenzeitlich eine Erweiterung der Trocknungsfelder der Baggergutdeponie Seehausen planfestgestellt (Planfeststellungsbeschluss für die Errichtung und den Betrieb weiterer Entwässerungsfelder der Baggergutdeponie Seehausen des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa vom 21.12.2010).

Zur Kompensation werden rd. 15 ha Grünland in der Drepteniederung in Niedersachsen zu einem Mosaik aus mesophilem, feuchtem und Nassgrünland entwickelt. Einzelheiten zur diesen Kompensationsmaßnahmen sind dem Landschaftspflegerischen Begleitplan Teil II zum "Teilvorhaben Entwässerungsfelder" entnommen worden. Der Umfang für den Ausgleich dieses Bebauungsplanes reduziert sich entsprechend.

Im Rahmen der Quantifizierung des im Niedervieland I verbleibenden Ausgleichsbedarfs für den Bebauungsplan Nr. 2153 erkannte die big (heute WfB) mit Schreiben vom 16. Januar 2008 den Bedarf Grünlandentwicklung und Förderung auetypischer Biotope im Umfang von insgesamt 79 ha an. Diese verteilen sich auf verschiedene Zielbiotope wie folgt:

- Ausgleichsbedarf
 - ca. 75 ha Extensivgrünland, davon 25 ha Feucht- und Nassgrünland und ca. 50 ha mesophiles Grünland
 - ca. 4 ha auetypische Biotope wie Röhrichte, Kleingewässer, Auwald

Dieser Ausgleich wird in zwei Kompensationspools anteilig realisiert:

- Kompensation in der Drepteniederung in Niedersachsen, Landkreis Cuxhaven, Samtgemeinde Hagen: "Dreptepool 2"

Auf der Grundlage eines fachlich vorabgestimmten Entwicklungskonzeptes von bremenports aus dem Jahr 2002 führt bremenports in der Drepteniederung in der Osterstader Marsch

Anlage B zur Begründung zum Bebauungsplan 2486 (Bearbeitungsstand: 25.07.2017)

umfangreiche Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe im Land Bremen durch mit dem Ziel der Entwicklung einer artenreichen Grünlandschaft durch die Einführung und langfristige Sicherung einer extensiven, naturschutzgemäßen Grünlandnutzung und zielgerechten Vernässungsmaßnahmen.

In diesen Zusammenhang ordnet sich der in Planung befindliche so genannte "Dreptepool 2" ein, ein ebenfalls von bremenports getragener Kompensationsflächenpool von rd. 90 ha Größe für die Eingriffe in die Grünländer im Niedervieland I (75 ha Grünlandentwicklung, die in diesem Bebauungsplan auszugleichen sind) und der o. g. Erweiterung der Entwässerungsfelder der Baggergutdeponie Seehausen (15 ha Grünlandentwicklung). Bei den abgegrenzten Pool-Flächen handelt es sich im Ausgangszustand fast durchweg um Wirtschaftsgrünland unterschiedlicher Nutzungsintensität mit dichtem Grabennetz sowie um einige Feuchtbrachen (Landröhricht).

Da es sich bei dem vom Eingriff betroffenen Landschaftsraum Niedervieland I um ein Grünland-Graben-Areal mit einem hohen Anteil geschützter bzw. schutzwürdiger Grünlandbiotope handelt, müssen die Kompensationsmaßnahmen auf die Entwicklung naturschutzfachlich hochwertiger und artenreicher Grünlandbestände ausgerichtet sein, was vor dem Hintergrund der Ausgangssituation der Grünlandbiotope im Dreptepool 2 nur durch eine mittel- bis langfristige, konsequent durchgeführte Aufwertung vorhandener Grünländer zu erreichen ist.

Als grobe Zielgrößen für eine derartige Grünlandextensivierung im Dreptepool 2 wird in Übereinstimmung mit den grünlandbezogenen Kompensationsbedarfen für diesen Bebauungsplan und die Erweiterung der Trocknungsfelder der Baggergutdeponie Seehausen die Entwicklung von rund 40 ha Feuchtgrünland und 50 ha mesophilem Grünland angestrebt.

Die Kompensationsziele, -flächen und -maßnahmen im Einzelnen sind in einem landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept in Text und Karte dargestellt (s. "Kompensationsflächenpool 2 in der Drepteniederung – Ziel- und Maßnahmenkonzept für Ersatzmaßnahmen"). Aufgrund der Ergebnisse von Verkaufverhandlungen war eine Aktualisierung der Poolabgrenzung erforderlich. Die jetzt vorgesehenen Kompensationsflächen stellt die Karte in Anlage 2 dar.

Vor Beschlussfassung dieses Bebauungsplanes soll die vollständige Flächenverfügbarkeit der Kompensationsflächen nachgewiesen werden.

Das Ziel- und Maßnahmenkonzept wird bereits zurzeit im Auftrag von bremenports durch eine Ziel- und Maßnahmenplanung in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr weiter konkretisiert. Auf dieser Grundlage soll eine wasserrechtliche Planfeststellung oder –genehmigung der zuständigen Wasserbehörde des Landkreises Cuxhaven eingeholt und die Kompensationsmaßnahmen in Abstimmung mit der o. g. Naturschutzbehörde umgesetzt, entwickelt und dauerhaft gesichert werden.

- Kompensation in der Eyterniederung in Niedersachsen, Landkreis Verden, Samtgemeinde Thedinghausen: "Modellprojekt Eyterniederung"

Im Rahmen der Entwicklung eines großräumigen Kompensationsmodells Bremen-Niedersachsen werden im Modellprojekt Eyterniederung Renaturierungsmaßnahmen am Fließgewässer Eyter im Bereich der Samtgemeinde Thedinghausen durchgeführt. Das Maßnahmengebiet erstreckt sich entlang der letzten vier Flusskilometer der Eyter bis zum Eyterschöpfwerk im Bereich der Eytermündung in die Weser und schließt die in die Eyter einmündenden Nebengewässer Oetzer Seegraben und Maschgraben sowie das außendeichs gelegenen Altgewässer Alte Eyter ein. Die Fließgewässer sind aktuell stark ausgebaut und wenig naturnah.

Im Rahmen der Renaturierungsmaßnahmen werden u. a. insgesamt mehr als 20 ha auentypische Biotop wie Röhrichte, Klein- und Altgewässer, feuchte Hochstaudenfluren sowie Weich- und Hartholzauwald entwickelt. Diese dienen der Kompensation für Eingriffe in Bremen. Davon werden 4 ha diesem Bebauungsplan als Ausgleich zugeordnet.

Anlage B zur Begründung zum Bebauungsplan 2486 (Bearbeitungsstand: 25.07.2017)

Für die Renaturierungsmaßnahmen erging am 7. März 2012 der "Planfeststellungsbeschluss für den Ausbau von Gewässern als großräumiges Kompensationsmodell Bremen-Niedersachsen, Modellprojekt Eyterniederung" der Wasserbehörde des Landkreises Verden (Aktenzeichen: 70/657-27 (08-17)). Die bauliche Umsetzung soll im Jahr 2014 abgeschlossen werden.

2.1.2.2 Besonderer Artenschutz

Im Zusammenhang mit den geplanten Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob die Vorschriften für besonders oder geschützte oder bestimmte andere Arten gemäß § 44 BNatSchG berührt sind. Hierzu wurde eine "Gutachterliche Abschätzung zu artenschutzrechtlichen Anforderungen für den Bebauungsplan 2153 – Gewerbeflächen Niedervieland I" in zwei Teilen erarbeitet. Das Ergebnis wird im Folgenden kurz zusammengefasst:

Teil I "Grundlagenermittlung, Datenprüfung und Verfahrensabstimmung"

Die Auswertung gebietsbezogener Daten insbesondere aus dem Jahr 2007 des "Integrierten Erfassungsprogrammes" (IEP), das im Auftrag des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr von der hanag durchgeführt wird, ergab folgende artenschutzrelevante Vorkommen im Geltungsbereich:

▪ Europäische Vogelarten

Artenschutzrechtlich relevant sind insbesondere alle europäischen Vogelarten. Insgesamt kommen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 44 Vogelarten vor, darunter sieben streng geschützte Arten und vier weitere gefährdete Brutvögel.

▪ Amphibien

Regelmäßig kommt der besonders geschützte Seefrosch vor, der besonders geschützte Grasfrosch wurde in geringer Zahl nachgewiesen. Hinweise auf streng geschützte Arten gibt es nicht (Kamm-Molch, Knoblauch- u. Kreuzkröte, Moorfrosch).

▪ Fische

Es kommen keine besonders oder streng geschützten "europäischen" Fischarten vor.

▪ Libellen

Aus dem Integrierten Erfassungsprogramm (IEP) liegen außer einem Einzelfundpunkt einer Fließgewässerlibelle (Gebänderte Prachtlibelle an Fleet) vor allem Übersichtsdaten aus der Rasterkartierung 2004 von Zielarten vor. Bemerkenswert ist der Nachweis der Grünen Mosaikjungfer (2-3 Raster im Gebiet) als einziger streng geschützter Libellenart. Die vom Aussterben bedrohte Art ist eng an Krebscherengraben gebunden. Da diese stark abgenommen haben, geht der Bestand der Art auch im Niedervieland zurück. Ein Vorkommen im Beurteilungsbereich erscheint aber weiterhin möglich bzw. wahrscheinlich (z.B. östlicher Randgraben). Als weitere relevante besonders geschützte Arten wurden 2004 die naturschutzfachlich ebenfalls sehr bedeutsamen Rote Liste-Arten Keilfleck-Mosaikjungfer und Kleine Mosaikjungfer festgestellt.

▪ Sonstige Tierarten

Von den im IEP untersuchten und im Gebiet nachgewiesenen Zielarten sind keine als streng oder besonders geschützt eingestuft.

Teil II "Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan - Artprüfungen"

Aus Teil I ergibt das Erfordernis einer artenschutzrechtlichen Prüfung für folgende Arten:

- Alle Vogelarten, wobei eine Einzelfallprüfung auf die folgenden zehn gefährdeten bzw. streng geschützten Grünland-Graben-Arten mit Brutnachweisen im geplanten Baugebiet beschränkt werden kann: Bekassine, Feldlerche, Kiebitz, Löffelente, Rotschenkel, Schilfrohrsänger, Uferschnepfe, Wachtel, Wachtelkönig, Wiesenpieper. Für diese Art sind individuell die Betroffenheiten zu prüfen und die arten-

Anlage B zur Begründung zum Bebauungsplan 2486 (Bearbeitungsstand: 25.07.2017)

schutzrechtlichen Tatbestände differenziert zu beurteilen. Bei den übrigen Arten werden diese Fragestellungen für die ökologischen Gilden mit ähnlichen Ansprüchen zusammenfassend behandelt.

- Die Libellenart Grüne Mosaikjungfer als einzige streng geschützte "europäische" Art. Die Prüfanforderungen entsprechen denen bei den gefährdeten Vogelarten, wobei die enge Bindung an Gräben mit Krebscherenbeständen besonders zu berücksichtigen ist.

Um die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen, werden für die im Baugebiet nachgewiesenen gefährdeten und/oder streng geschützten Arten artenschutzrechtliche Einzelprüfungen sowie für die häufigeren und nicht gefährdeten Brutvogelarten artenschutzrechtliche Gruppenprüfungen durchgeführt und ggf. Betroffenheiten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für diese Arten und der sich daraus ergebende Handlungsbedarf ermittelt.

▪ Brutvogelarten

Die artenschutzrechtliche Prüfung ergibt für die Brutvogelarten, dass der Verbotstatbestand der Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten unter der bindenden Voraussetzung nicht erfüllt wird, dass Flächeninanspruchnahmen, insbesondere Bodenarbeiten, Aufspülungen oder Entwässerungen außerhalb der Brutperiode (Anfang März bis Ende Juli) im Zeitraum zwischen Anfang August und Ende Februar erfolgen. Ausnahmen sind nur möglich, wenn durch voraus laufende wirksame Vergrämungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde und unter naturschutzfachlich qualifizierter Leitung eine Gefährdung von Brutplätzen durch nachfolgende Baumaßnahmen ausgeschlossen werden kann. Dies wird durch die textliche Festsetzung Nr. 6 in diesem Bebauungsplan sichergestellt. Geeignete Ausweichmöglichkeiten im räumlichen Zusammenhang liegen für diese Arten z.B. in den Kernbereichen des Niedervieland III Ost und den Poldern in Brokhuchting vor.

▪ Libellenart Grüne Mosaikjungfer

Im Maßnahmengbiet kommen noch mindestens ein Wiesengraben mit Krebscherenbestand sowie der breite östliche Randgraben mit dichter Krebscherenbedeckung vor, die Lebensraum für die streng geschützte Libellenart Grüne Mosaikjungfer sind. Diese Gräben werden im Zuge der Gewerbeansiedlung verfüllt oder sind im Falle des Randgrabens durch Stoffeinträge gefährdet, die die Krebschere nicht toleriert. Sie gehen somit als Fortpflanzungsstätte für die Grüne Mosaikjungfer verloren.

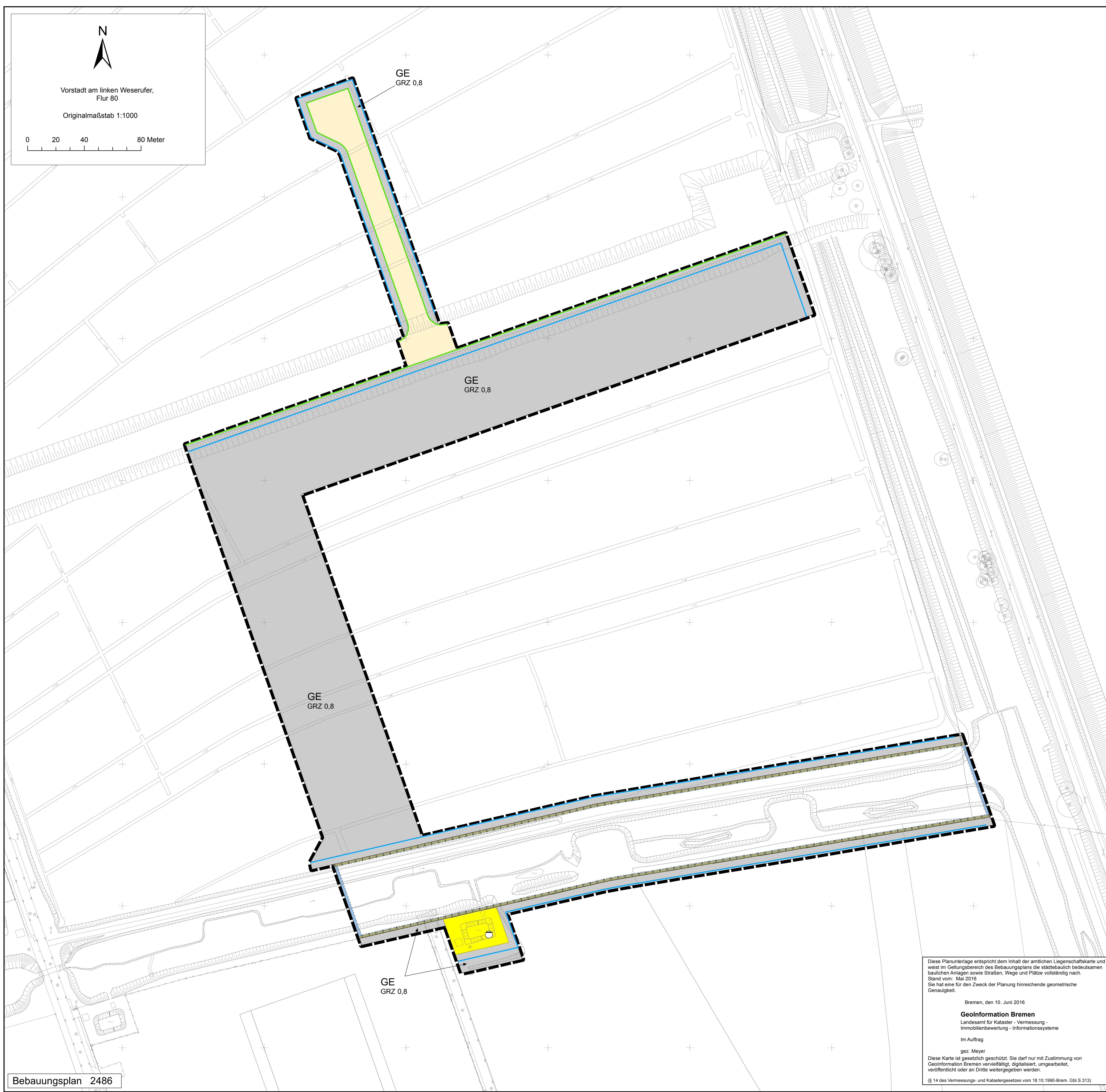
Um die artenschutzrechtliche Zulässigkeit zu sichern, ist es erforderlich, im Rahmen eines vorgezogenen Artenschutzausgleichs gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG die Krebscherenbestände zusammen mit den Vorkommen der Grünen Mosaikjungfer in andere ungefährdete Grabenabschnitte gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7 umzusiedeln. Andernfalls könnten die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt werden.

2.1.2.3 Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG

Vorkommen geschützter Biotope gemäß § 30 BNatSchG im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind nicht bekannt.

2.1.2.4 FFH-Verträglichkeit gemäß § 34 BNatSchG

Beeinträchtigungen von FFH- oder Vogelschutzgebieten sind nicht zu erwarten, da diese Gebiete (FFH-Gebiete Niedervieland-Stromer Feldmark sowie Bremische Ochtum, Vogelschutzgebiet Niedervieland) bereits jetzt durch das GVZ und die Baggergutdeponie vom Planungsraum funktional getrennt sind und aufgrund der Entfernung keine zusätzlichen Belastungen zu erwarten sind. Ein Zusammenwirken des Vorhabens mit anderen Vorhaben ist nicht erkennbar. Eine Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gewerbegebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ Grundflächenzahl

BAUGRENZEN

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasserbecken

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mit der Bekanntmachung dieses Plans treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung zulässig, soweit sie keine Gebäude im Sinne der Bremischen Landesbauordnung sind. Garagen und Stellplätze sind nicht zulässig.
- Im Gewerbegebiet (GE) sind Einkaufseinrichtungen, die dem Verkauf an Endverbraucher dienen, nicht zulässig.
- Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind im Abstand von maximal 15 m, standortheimische und gebietseigene großkronige Laubbäume als Allee zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist folgendes vorzusehen:
 - Der Ufer- und Böschungsbereich südlich des bestehenden Vorfluters ist durch natürliche Vegetationsentwicklung zu Röhrichtern, Hochstauden und Ruderalfluren sowie Weidengebüsch zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
 - Der Ufer- und Böschungsbereich nördlich des Vorfluters ist zu nährstoffarmen Ruderalfluren zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Dazu ist er mit nährstoffarmem Substrat anzulegen und maximal einmal jährlich ab Mitte September zu mähen.
- Maßnahmen zur Inanspruchnahme von Grünlandflächen, insbesondere Bodenarbeiten, Aufspülungen oder Entwässerungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit (Anfang März bis Ende Juli) in der Zeit zwischen Anfang August und Ende Februar eines jeden Jahres durchgeführt werden. Ausnahmen sind nur möglich, wenn durch vorauslaufende wirksame Vergrünerungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde und unter naturschutzfachlicher qualifizierter Leitung eine Gefährdung von Brutplätzen durch nachfolgende Baumaßnahmen ausgeschlossen werden kann.
- Als vorgezogener Artenschutz ausgleich gemäß § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz sind rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen / Verfüllung von Gräben in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde und unter naturschutzfachlicher Leitung Larven der Libellenarten Mosaikjungfer aus vorhandenen Krebscherengraben abzufangen. Ebenso hat eine systematische Entnahme und Neuan siedlung von Krebscherenbeständen und Larven bevorzugt im Niederwiesland oder in anderen naturschutzrechtlich gesicherten Marschengebieten zu erfolgen. Der Erfolg der Umsiedlung der Grünen Mosaikjungfer ist vor Baubeginn nachzuweisen.
- Zur Minimierung der Eingriffswirkung sind in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde und unter naturschutzfachlicher qualifizierter Leitung Landschaftspflegerische Maßnahmen durchzuführen zur
 - Sicherung und Bergung schutzwürdiger Fische und Amphibien in den Gräben
 - Sicherung und Bergung gefährdeter bzw. geschützter Pflanzenbestände der Gräben.
- Frühzeitig vor der Flächenerschließung sind die Bestände von artenreichem mesophiltem Feuchtröhrlan auf ihre Eignung als Spenderflächen zu erfassen. In Abstimmung mit der Naturschutzbehörde und unter naturschutzfachlicher qualifizierter Leitung ist auf geeigneten Abschnitten das Mahdgut zur Sicherung der Samenbestände standortangepasster, z.T. bestandsgefährdeter Grünlandarten zum geeigneten Zeitpunkt zu gewinnen.
- Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des angrenzenden sehr wertvollen Hochwasserrückhaltepolders nordöstlich des Bebauungsplangebietes z.B. durch Stoffeinträge sind zu vermeiden.
- Die tragenden Konstruktionen der Dachflächen sind so auszubilden, dass die Errichtung von Solaranlagen möglich ist. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden (z.B. untergeordnete Nebengebäude und Bauten in Leichtbauweise).
- Bei den für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen ist durch Grundrissgestaltung oder geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Schallschutzfenster in Verbindung mit schalldämmter aktiver oder passiver Belüftung zu gewährleisten, dass in Aufenthaltsräumen folgende Mittelungspegel nicht überschritten werden:
 - tagsüber 35 dB(A)
 - nachts 30 dB(A)

Diese Planunterlage entspricht dem Inhalt der amtlichen Liegenschaftskarte und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Stand vom: Mai 2016
Sie hat eine für den Zweck der Planung hinreichende geometrische Genauigkeit.

Bremen, den 10. Juni 2016
GeoInformation Bremen
Landesamt für Kataster - Vermessung - Immobilienbewertung - Informationssysteme
Im Auftrag
gez. Meyer
Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung von GeoInformation Bremen vervielfältigt, digitalisiert, ungeschnitten, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden.
(§ 14 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 18.10.1990-Brem. (GBl. S.313))

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)
BEBAUUNGSPLAN 2486

für ein Gebiet in Bremen - Häfen
zwischen Senator-Apel-straße, bestehender Vorfluter, Senator-Blase-Straße und Senator-Mester-Straße

(Bearbeitungsstand: 11.01.2018)

HINWEISE

RECHTLICHE GRUNDLAGEN:
Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d.B. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Planzeichenverordnung (PlanZV)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Landesbauordnung (LBO)

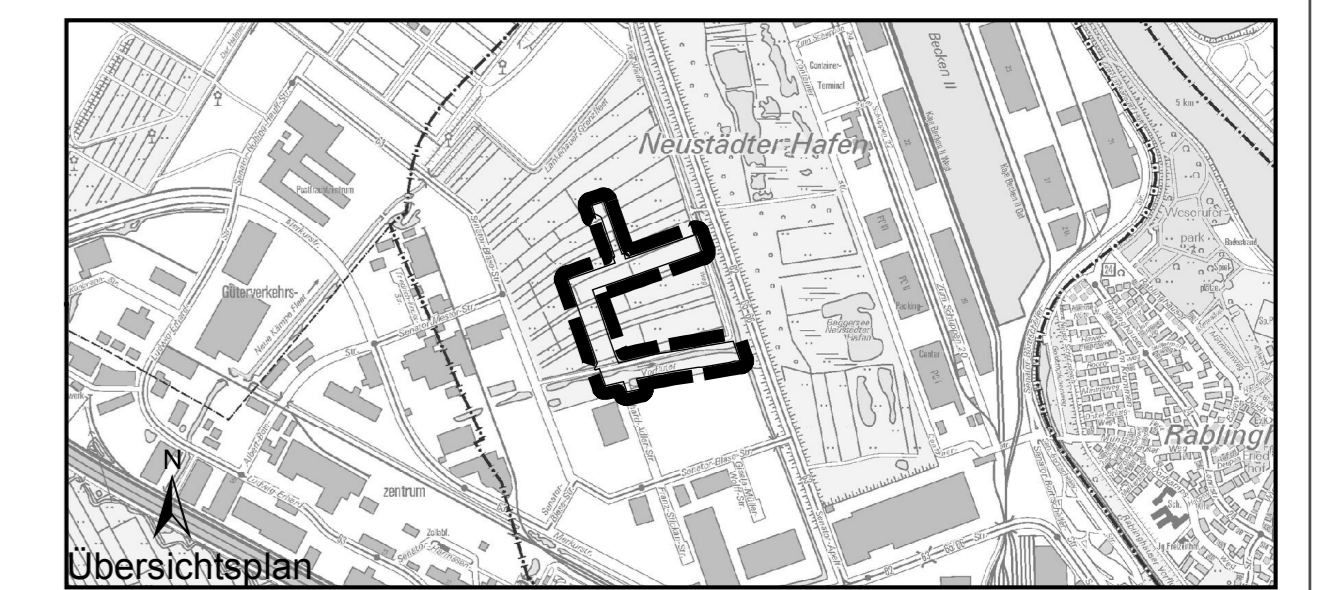
Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung bleiben von den Festsetzungen unberührt.

Notwendige Fällungen von Bäumen sowie Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen sind aus Gründen des Artenschutzes, vor allem zum Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten, ausschließlich außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines jeden Jahres zulässig (§ 39 und 44 BNatSchG). Ausnahmen und Befreiungen von diesen Vorschriften des Artenschutzrechts sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen.

Im Planbereich 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 Bodenfunde zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei Kampfmittelarbeiten, ist eine Beteiligung der Landesarchäologie erforderlich.

Bei Überschreitung der Höhe von 100 m ü. Grund durch bauliche Anlagen oder Teile solcher sowie durch alle anderen Hindernisse ist die Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde gemäß § 12 14 bzw. 15 des LuftVG einzuholen.



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

Bremen,
Im Auftrag
Senatsrat

Dieser Plan hat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom bis öffentlich ausgelegt
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Im Auftrag

Dieser Plan hat im Ortsamt Neustadt/Wolmershausen vom bis ausgelegt
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Im Auftrag

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

.....
Senator

.....
Direktor bei der Bremischen Bürgerschaft

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

Bearbeitet: Schilling
Gezeichnet: Schlüter 48.10.2017 (F080.A.)
Verfahren: Eickhoff

Bebauungsplan 2486