

Mitteilung des Senats vom 14. Februar 2006

**Bebauungsplanes 1808 B
für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen
Buntentorsdeich (einschließlich),
Am Damacker (z. T. einschließlich),
Werdersee,
Max-Eyth-Straße (z. T. einschließlich) und
Niedersachsendamm
(Bearbeitungsstand: 10.10.2005)**

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 1808 B (Bearbeitungsstand: 10.10.2005) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 08.12.2005 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen datengeschützten Anregungen einschließlich der hierzu abgegebenen Stellungnahmen enthalten sind.

Nach der Berichterstattung der Deputation für Bau und Verkehr am 08.12.2005 ist die Darstellung der finanziellen Auswirkungen aktualisiert worden. Die aktualisierte Darstellung ist in der Begründung zum Bebauungsplan 1808B (geänderte Fassung) berücksichtigt.

Der Bericht der Deputation für Bau und Verkehr wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr einschließlich Anlage zum Bericht an und bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 1808 B (Bearbeitungsstand: 10.10.2005) in Kenntnis der eingegangenen Anregungen zu beschließen.

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Bebauungsplanes 1808 B für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Buntentorsdeich (einschließlich), Am Dammacker (z. T. einschließlich), Werdersee, Max-Eyth-Straße (z. T. einschließlich) und Niedersachsendamm (Bearbeitungsstand: 10.10.2005)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplanentwurf 1808 B (Bearbeitungsstand: 10.10.2005) und die Begründung zum Bebauungsplan 1808 B (Bearbeitungsstand: 10.10.2005) vor.

Eine Aufstellung „Städtebauliche Daten zum Bebauungsplan 1808 B (Bearbeitungsstand: 06.06.2005) ist beigefügt.

A. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Europarechtsanpassungsgesetz Bau

Vor Abschluss dieses Verfahrens ist das Europarechtsanpassungsgesetz Bau am 20.07.2004 in Kraft getreten. Für das vorliegende Bauleitplanverfahren ergeben sich daraus keine Änderungen, da das Verfahren auf Grundlage der Überleitungsvorschrift (§ 233 BauGB) nach den bisherigen Vorschriften des Baugesetzbuches abgeschlossen werden soll.

2. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat am 3. Mai 1984 zu dem Bebauungsplan 1808 für ein Gebiet zwischen Buntentorsdeich und Werdersee, beiderseits der Straßen Am Dammacker und Franz-Grashof-Straße, einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

Mit Beschluss der Deputation für das Bauwesen vom 07. Mai 1997 wurde der Geltungsbereich erweitert auf ein Gebiet zwischen Buntentorsdeich (zum Teil einschließlich), Buntentorsteinweg, Deichschartweg, Werdersee, Max-Eyth-Straße (zum Teil einschließlich), Niedersachsendamm (zum Teil einschließlich) und Boßdorfstraße.

Dieser erweiterte Planaufstellungsbeschluss umfasst den vorliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1808 B sowie einen weiteren Teilbereich, der in einem gesonderten Bebauungsplanverfahren (1808 A) behandelt werden soll.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 13. November 2003 den Beschluss gefasst, dass der Geltungsbereich des erweiterten Planaufstellungsbeschlusses vom 07. Mai 1997 um Flächen zwischen Buntentorsdeich und Buntentorsteinweg reduziert wird.

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum Bebauungsplanentwurf 1808 ist am 22. Januar 1998 vom Ortsamt Neustadt/Woltmershausen eine frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung in

einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

Da der Bebauungsplanentwurf 1808 B Teil des Bebauungsplanes 1808 ist, kann von einer erneuten Beteiligung der Bürger abgesehen werden.

Das Ergebnis dieser Bürgerbeteiligungen ist von der Deputation für Bau vor Beschluss der ersten öffentlichen Auslegung behandelt worden.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB zeitgleich mit der ersten öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig durchgeführt worden.

5. Ergebnis der Trägerbeteiligung

Die Handelskammer Bremen hat mit Schreiben vom 09. März 2004 Folgendes mitgeteilt:

”

unter Bezugnahme auf das Informationsgespräch, das wir mit Ihnen, dem Gewerbeaufsichtsamt, der WfG sowie den betroffenen Unternehmen aus dem Plangebiet am 11. Februar 2004 geführt haben, nehmen wir zu den überlassenen Planunterlagen wie folgt Stellung:

Grundsätzlich begrüßt die Handelskammer das Vorhaben, auf dem Gebiet der ehemaligen Cambrai-Kaserne einen neuen Gewerbebestandort zu entwickeln. Die Absicht jedoch, parallel hierzu westlich und nördlich der Franz-Grashoff-Straße zusätzliche Wohnnutzungen zu fördern, ist aus unserer Sicht durchaus kritisch zu hinterfragen. Wir halten es in diesem Fall für geboten, dass bei der Beplanung und Entwicklung des Gebietes grundsätzlich und weitestgehend sichergestellt wird, dass sämtliche planungsrechtlichen Festsetzungen in keinem Fall zu Lasten der bestehenden Gewerbeansiedlungen - insbesondere derjenigen südlich (z. B. Fa. Schlütter) und östlich der Franz-Grashoff-Straße - gehen. Hier ist Bestandsschutz zu gewährleisten,

der keinerlei Einschränkungen in Art und Umfang der derzeitigen gewerblichen Nutzungen zulässt, sowie den Unternehmen die Möglichkeit der Erweiterung auch am bisherigen Standort erhält.

Die Unternehmen H.G. Thiessen KG (Bremer Werkstatt) und Göbel Naturstein-Technik GmbH in der Frans-Grashoff-Straße 11-15 und 17 befürchten u. E. zu Recht, dass sich die Betriebsgrundstücke bei einer angedachten Betriebsaufgabe und in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Mischgebiet mit entsprechender Wohnnutzung sehr schlecht oder nur zu einem erheblich ungünstigeren Preis veräußern lassen. Hier sollte geprüft werden, ob diese Grundstücke nicht auch als Mischgebiet ausgewiesen werden können.

Im Fall der Fa. Schöttker (Franz-Grashoff-Straße 9) halten wir es für angebracht, planerisch eine rückwärtige Ausfahrt, ggf. auch eine Zu- und Ausfahrt, über die heutige THW-Zufahrt Seesenthom zu realisieren. Damit wären die bisherigen Wendemanöver in der Franz-Grashoff-Straße zukünftig zu vermeiden. Möglicherweise genügt hier die Gewährung eines Wege- bzw. Durchfahrtsrechtes für die Fa. Schöttker. Ergänzend sollte mit diesem Unternehmen eine nördliche Schutzwand besprochen werden. In diese speziellen Bemühungen sollte die WfG unterstützend eingebunden werden.

Eine solche Unterstützung seitens der WfG sollte es im Übrigen auch für die Unternehmen geben, deren Standorte im zukünftigen westlichen und nördlichen Mischgebiet auf Grund der neuen Festsetzungscharakteristik unter besonderen Druck geraten.

Unter Zusage einer solchen Unterstützung und Prüfung der Festsetzungen für die östliche Franz-Grashoff-Straße - wie oben beschrieben - stimmt die Handelskammer dem Planentwurf zu.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 8. Juli 2005 folgende Stellungnahme abgegeben:

Die Handelskammer greift in ihrer Stellungnahme Vorschläge und Wünsche von Anliegern auf, die nach der ersten öffentlichen Auslegung zu einem geänderten Planungskonzept geführt haben. Alle angesprochenen Grundstücke sollen in das gegliederte Mischgebiet einbezogen werden. Aufgrund des in der Nachbarschaft geplanten allgemeinen Wohngebiets sowie des geplanten Sondergebiets (Polizei, Feuerwehr, Katastrophenschutz) sind auf geeigneten Flächen innerhalb des Mischgebiets auch grundsätzlich Wohnnutzungen zulässig. Insoweit sind die angesprochenen Optionen im Falle der Betriebsaufgabe oder der Veräußerung gesichert. Auf dem Grundstück Franz-Grashoff-Straße 9 (LKW-Werkstatt) sind aufgrund der gewerblichen Vorprägung in der Nachbarschaft Wohnungen nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird nicht die Absicht verfolgt, bestehende Betriebe umzusiedeln. Insofern soll die auf dem Grundstück Franz-Grashof Straße 9 befindliche LKW-Werkstatt, die Bestandteil einer Spedition mit Sitz an der Straße Am Dammacker ist, planungsrechtlich gesichert werden.

Das Betriebsgrundstück soll einbezogen werden in das gegliederte Mischgebiet. Durch Festsetzung eines erweiterten Bestandsschutzes gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO (Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 7) bleiben Änderung oder Erneuerung des LKW-Werkstattbetriebes auch künftig zulässig, wenn hierdurch keine unzumutbaren Störungen der Nachbarschaft verursacht werden.

Der im Mischgebiet zulässige Immissionswert der TA-Lärm kann von dem Betrieb ggf. nicht eingehalten werden. In entsprechender Anwendung der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm Nr. 6.7 wird deshalb ein Mittelwert zwischen den Immissionsrichtwerten von 60 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts im Mischgebiet und von 65 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts im Gewerbegebiet gebildet. Der Betrieb muss somit an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken einen Mittelungspegel von tagsüber 62,5 dB(A) und nachts 47,5 dB(A) einhalten.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 8. Juli 2005 empfohlen, den vorgenannten Planänderungen, wie im Bebauungsplanentwurf 1808 B (Bearbeitungsstand: 06.06.2005) ausgewiesen, zuzustimmen.

Die übrigen beteiligten Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates des Ortsamts Neustadt/Woltmershausen haben – z. T. nach Klärung bestimmter Fragen bzw. nach Berücksichtigung vorgetragener Belange – gegen den Inhalt des Planentwurfs keine Bedenken.

6. Erste öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 13. November 2003 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 1808 B mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 15. Dezember 2003 bis 22. Januar 2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr öffentlich ausgelegen. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Neustadt/Woltmershausen Kenntnis zu nehmen.

7. Ergebnis der ersten öffentlichen Auslegung

7.1 Anregungen von Bürgern

Anlässlich der ersten öffentlichen Auslegung sind Anregungen eingegangen, die zu Änderungen des Planentwurfes (Erweiterung des Mischgebietes) geführt haben. Auf den beigefügten Entwurf der Anlage zum Bericht der Deputation für Bau und Verkehr wird verwiesen.

7.2 Änderungen des Planentwurfes und der Begründung nach der ersten öffentlichen Auslegung

Auf Grund vorgebrachter Hinweise von Trägern öffentlicher Belange ist es erforderlich geworden, den ausgelegenen Planentwurf und die Begründung zu ändern bzw. zu ergänzen.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Planänderungen bzw. -ergänzungen:

- Während des laufenden Bauleitplanverfahrens sind Wohnnutzungen (Reihenhäuser) gemäß § 33 Abs. 1 BauGB an der Franz-Grashof-Straße genehmigt und realisiert worden. Dementsprechend wird allgemeines Wohngebiet (Reduzierung des

- Mischgebietes) festgesetzt. Die zeichnerischen Festsetzungen werden durch Aufnahme des Planzeichens WA (Allgemeines Wohngebiet) ergänzt.
- Das Mischgebiet wird auf der östlichen Seite der Franz-Grashof-Straße erweitert. Dementsprechend wird das Gewerbegebiet reduziert.
 - Die Grundstücksflächen der Bereitschaftspolizei, der Feuerwehr sowie des Katastrophenschutzes werden als Sondergebiet (statt Gewerbegebiet) festgesetzt. Die zeichnerischen Festsetzungen werden durch Aufnahme des Planzeichens SO (Sondergebiet) ergänzt.
 - Am Wendeplatz der Franz-Grashof-Straße wird an Stelle öffentlicher Grünanlage ein öffentlicher Spielplatz ausgewiesen. Das bisherige Planzeichen für Öffentliche Grünanlage wird durch das neue Planzeichen Öffentlicher Spielplatz ersetzt.
 - Unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung sind – wie im benachbarten Plangebiet 1808 A – Einschränkungen des Einzelhandels vorgesehen; für das allgemeine Wohngebiet wird die textliche Festsetzung Nr. 2 neu aufgenommen, die textliche Festsetzung Nr. 4 wird konkretisiert.
 - Die textlichen Festsetzungen Nr. 3 (alt Nr. 2) und Nr. 5 (alt Nr. 4) werden präzisiert.
 - In Teilbereichen des Mischgebiets sind aufgrund der gewerblichen Vorprägung in der Nachbarschaft Wohnungen nur ausnahmsweise für betriebsbezogene Nutzer zulässig. Hierzu wird die textliche Festsetzung Nr. 6 neu aufgenommen.
 - Für einen ansässigen LKW-Werkstattbetrieb wird mit der Aufnahme der neuen textlichen Festsetzung Nr. 7 eine bestandsorientierte Festsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen.
 - Aufgrund technischer Untersuchungen sind auf verschiedenen Grundstücken umweltrelevante Schadstoffe festgestellt worden. Die entsprechenden Flächen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet; unter Kenntlichmachung werden die umweltrelevanten Schadstoffe im Einzelnen benannt. Zum Umgang mit den vorhandenen Bodenverunreinigungen wird die textliche Festsetzung Nr. 12 aufgenommen.

Die Begründung ist wie folgt geändert worden:

Aufgrund der vorgenannten Planänderungen ist eine vollständige Überarbeitung der Begründung erforderlich geworden.

Des Weiteren wurde die Begründung redaktionell im Hinblick auf das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) unter dem Gliederungspunkt D) überarbeitet; die „Finanziellen Auswirkungen“ sind unter dem neuen Gliederungspunkt E) aktualisiert dargestellt.

Die vorgenannten Änderungen bzw. Ergänzungen sind in den Bebauungsplanentwurf 1808 B (Bearbeitungsstand 06.06.2005) und in die Begründung zum Bebauungsplan 1808 B (Bearbeitungsstand: 06.06.2005) eingeflossen.

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

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

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 8. Juli 2005 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplans 1808 B (Bearbeitungsstand 06.06.2005) nebst Begründung (Bearbeitungsstand: 06.06.2005) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt wird (zweite öffentliche Auslegung).

Die bei der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes beteiligten Träger öffentlicher Belange sowie die Bürger, die anlässlich der ersten öffentlichen Auslegung Anregungen vorgebracht haben, sind über die erneute öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Der Bebauungsplanentwurf 1808 B (Bearbeitungsstand: 06.06.2005) nebst geänderter Begründung (Bearbeitungsstand: 06.06.2005) hat vom 9. August bis 9. September 2005 beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes (Bearbeitungsstand: 06.06.2005) einschließlich geänderter Begründung (Bearbeitungsstand: 06.06.2005) im Ortsamt Neustadt/Woltmershausen Kenntnis zu nehmen.

9. Ergebnis der zweiten öffentlichen Auslegung

9.1 Anregungen von Bürgern anlässlich der zweiten öffentlichen Auslegung

Anlässlich der zweiten öffentlichen Auslegung sind Anregungen eingegangen, die zu Planänderungen geführt haben. Diese Anregungen sowie die dazu abgegebene Stellungnahme der Deputation für Bau und Verkehr sind in der Anlage zum Bericht der Deputation für Bau und Verkehr unter Punkt 2 aufgeführt.

9.2 Die Handelskammer Bremen hat mit Schreiben vom 8. September 2005 Folgendes mitgeteilt:

” seitens der Handelskammer Bremen bestehen in weiten Teilen keine Bedenken bezüglich des o. g. überarbeiteten Bebauungsplanentwurfs.

Mit der im nördlichen Plangebiet zwischenzeitlich realisierten Wohnbebauung wurden bereits Fakten geschaffen, die schwerlich aus der Welt zu schaffen sein dürften.

Unter Bezugnahme auf die mit Ihrem Haus, der WfG sowie den betroffenen Unternehmen im Februar 2004 geführten Abstimmungsgespräche gehen wir unverändert davon aus, dass im Plangebiet grundsätzlich sichergestellt wird, dass sämtliche planungsrechtlichen Festsetzungen in keinem Fall zu Lasten der bestehenden Gewerbeansiedlungen gehen. Hier ist Bestandsschutz zu gewährleisten, der keinerlei Einschränkungen in Art und Umfang der derzeitigen gewerblichen Nutzungen zulässt sowie den Unternehmen die Möglichkeit einer Entwicklung auch am bisherigen Standort erhält.

..!

Ungeklärt ist aus unserer Sicht nach wie vor, wie das Bestehen der Fa. Schöttker (Franz-Grashoff-Straße 9) am Standort langfristig sichergestellt werden soll. Wie Sie wissen, ist dieses Unternehmen vor Jahren eigens in dieses Gewerbegebiet umgesiedelt worden. Am Standort Franz-Grashoff-Straße wird eine Werkstatt betrieben. Zudem beenden und starten täglich viele der von der Fa. Schöttker eingesetzten Lkw-Züge ihre Fahrten aus diesem Quartier heraus - und zwar geschäftsbedingt (Großmarkt, Getränke usw.) auch mitten in der Nacht.

Ideale Standorte für dieses Unternehmen wären sicher die Überseestadt/Großmarkt oder aber das Gewerbegebiet Hemelinger Marsch. Eine Verlagerung ist jedoch ohne substantielle Hilfestellung der Stadt nicht realisierbar. Gelingt eine Umsiedlung aber nicht, so sehen wir die Existenz des Betriebes am heutigen Standort durchaus in Frage gestellt. Es steht u. E. zu befürchten, dass das Unternehmen aus dieser Not heraus den Betrieb und die weit über fünfzig damit verbundenen Arbeitsplätze vollkommen aufgibt oder aber in das nahe Dreye abwandert. Beides kann nicht im Interesse Bremens sein.

Die Handelskammer knüpft daher ihre Zustimmung zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf an die Zusicherung, dass seitens der Stadt (Stadtplanung, Gewerbeaufsicht, Wirtschaftsförderung) lösungsorientierte Gespräche mit der Fa. Schöttker geführt bzw. geeignete Zusagen herausgelegt werden, die den heutigen Betrieb in Art und Umfang auch zukünftig beanstandungsfrei zulassen. Hierzu gehört aus unserer Sicht auch, das Betriebsgelände in der Franz-Grashoff-Straße nicht - wie vorgesehen - als Mischgebiet sondern weiter als Gewerbegebiet auszuweisen.

Die Deputation für Bau und Verkehr gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Das vorhandene Transportunternehmen mit Werkstattbetrieb genießt einen weitgehenden Bestandsschutz. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind darüber hinaus Änderungen und Erneuerungen ausnahmsweise zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 7). Um Konflikte mit benachbarter Wohnnutzung auszuschließen, ist das Mischgebiet in einem Teilbereich neu gegliedert worden; das nördlich benachbarte Grundstück wird nunmehr teilweise in das Mischgebiet (MI2) einbezogen (im ausgelegenen Planentwurf MI3). Gründe für Beanstandungen sind daher auch in Zukunft nicht zu erwarten.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, der vorgenannten Planänderung, wie im Bebauungsplanentwurf 1808 B (Bearbeitungsstand: 10.10.2005) ausgewiesen, zuzustimmen und den Planentwurf im Übrigen unverändert zu lassen.

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

Im Planentwurf entfallen aus rechtlichen Gründen (TA-Lärm) die Festsetzungen von Immissionsgrenzwerten in der textlichen Festsetzung Nr. 7.

Die bei der Realisierung der Planung für die Stadtgemeinde Bremen entstehenden Kosten wurden unter Abschnitt E) Finanzielle Auswirkungen aktualisiert.

Die vorgenannten Planänderungen sind in den Bebauungsplanentwurf 1808 B (Bearbeitungsstand: 10.10.2005) ausgewiesen. Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 10.10.2005) stellt den aktuellen Stand dar.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, der vorgenannten Planänderung, wie im Bebauungsplanentwurf 1808 B (Bearbeitungsstand: 10.10.2005) ausgewiesen, sowie der vorgenannten Änderung der Begründung zuzustimmen.

Hinsichtlich weiterer Planänderungen und einer Änderung der Begründung wird auf die Ausführungen unter Punkt 9.2 dieses Berichtes und Punkt 2. der Anlage zum Bericht verwiesen.

11. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung/ingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 i.V. mit § 13 BauGB

Durch die nach der zweiten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 1808 B erfolgten Planänderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB unter Anwendung des § 13 BauGB (ingeschränkte Beteiligung) von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen werden.

Die eingeschränkte Beteiligung gem. § 13 BauGB wurde durchgeführt.

Die Planänderungen erfolgten in Abstimmung mit den davon berührten Trägern öffentlicher Belange.

Die von den Planänderungen betroffenen Grundstückseigentümer wurden informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben. Hinsichtlich des Ergebnisses wird auf die Anlage zum Bericht verwiesen.

B) Stellungnahme des Beirates

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 Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 1808 B für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Buntentorsdeich (einschließlich), Am Damacker (z. T. einschließlich), Werdersee, Max-Eyth-Straße (z. T. einschließlich) und Niedersachsendamm (Bearbeitungsstand: 10.10.2005) in Kenntnis der eingegangenen Anregungen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Vorsitzender

Sprecherin

Städtebauliche Daten zum Bebauungsplan 1808 B

Stand: 06.06.2005

I. Allgemeine Flächenbilanz	ha	
1. Gesamtfläche des Plangebietes	12,62	
1.1 davon bereits erschlossene Fläche	12,62	
	ha	%
1.2. neu zu erschließende Fläche, davon		100
a) Baugebietsflächen (Netto)		
b) Verkehrsflächen	öffentlich	
	privat	
c) Grünflächen	öffentlich	
	privat	
d) Ausgleichsflächen	intern	
	extern	
e) sonstige Flächen (z.B. Versorgungsflächen, Gemeinbedarfsflächen)		

II. Baugebiete	ha	%
Baugebietsflächen (Netto), davon	9,91	100
a) Wohnbauflächen (WR/WA)	0,67	6,8
b) Gemischte Bauflächen (MD/MI/MK)	1,66	16,7
c) Gewerbliche Bauflächen (GE/GI)	4,69	47,3
d) Sonderbauflächen	2,89	29,2

III. Wohnungsbaupotentiale	Anzahl	%
1. Gesamtanzahl der WE, geschätzt, davon in	60	100
a) Einzelhäusern		
b) Doppelhäusern		
c) Reihenhäusern	60	100
d) Geschosswohnungsbauten (85m ² /WE)		
2. Bebauungsdichte (WE/ha neu zu erschließende Fläche)		
3. Zusätzliche WE auf bereits erschlossenen Flächen (Nachverdichtung), geschätzt	60	
4. Einwohnerzuwachs (2,4 Einwohner/WE)	144	

Begründung (geänderte Fassung)

**zum Bebauungsplan 1808B
für ein Gebiet in Bremen-Neustadt
zwischen Buntentorsdeich (einschließlich),
Am Dammacker (z. T. einschließlich),
Werdersee,
Max-Eyth-Straße (z. T. einschließlich) und
Niedersachsendamm
(Bearbeitungsstand: 10.10.2005)**

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neustadt, Ortsteil Huckelriede.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Bis Mitte des vergangenen Jahrhunderts unterlag das Plangebiet militärischer Nutzung durch verschiedene Kasernen. Nach dem Krieg wurden die Flächen der Hindenburg-Kasene, die westlich der Straße Niedersachsendamm am Werdersee lag, für zivile Zwecke umgenutzt. Heute befinden sich dort die Bereitschaftspolizei, der Katastrophenschutz und das Gewerbegebiet Franz-Grashof-Straße.

Auf den Flächen der ehemaligen Cambrai-Kaserne am Buntentorsdeich werden zur Zeit Erschließungsmaßnahmen für das Gewerbegebiet Huckelriede durchgeführt.

An der Franz-Grashof-Straße ist ein Rückgang wertschöpfungsintensiver gewerblicher Nutzungen festzustellen. Wohnnutzungen, die ursprünglich als Zubehör zum Gewerbe entstanden sind, haben sich hingegen stabilisiert. Dies ist u. a. begründet durch die nahe Lage zum Erholungsgebiet Werdersee. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Erholungsgebiet werden derzeit Einfamilienreihenhäuser gebaut.

2. Geltendes Planungsrecht

An der Franz-Grashof-Straße setzt der Bebauungsplan 702, rechtsverbindlich seit dem 18. September 1968, Gewerbegebiet und Straßenverkehrsflächen fest.

Auf den sonstigen Flächen setzt der Bebauungsplan 272 a, rechtsverbindlich seit dem 13. Oktober 1949, Gewerbeklasse II und IV fest.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt gewerbliche Bauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf (öffentlicher Sicherheit dienende Gebäude und Einrichtungen) dar. Er soll im Parallelverfahren geändert werden.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Das Plangebiet bildet einen Teilbereich des Quartiers am Werdersee, für den die Bremische Gesellschaft im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus, Forschungsfeld „städtebauliche Möglichkeiten durch Umwidmung militärischer Einrichtungen (Konversion)“ Fallstudie Bremen-Huckelriede der Deputation für das Bauwesen einen Rahmenplan vorgelegt hat.

Daraus ergeben sich folgende Planungsziele für diesen Bereich:

- Das Gebiet Franz-Grashof-Straße ist aufgrund seiner Nähe zum Erholungsgebiet Werdersee und dem Wohnquartier Am Damacker auch für die Entwicklung von Wohnnutzungen geeignet. Unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse soll parallel zum Erholungsgebiet Werdersee allgemeines Wohngebiet und südlich angrenzend Mischgebiet festgesetzt werden.
- Entwicklung eines neuen Gewerbestandes auf den Flächen der ehemaligen Cambrai-Kaserne und Verknüpfung mit dem Gebiet Franz-Grashof-Straße. Hiermit wird Raum geschaffen für Betriebserweiterungen und Neuansiedlungen. Dementsprechend soll Gewerbegebiet festgesetzt werden.
- Die durch die Bereitschaftspolizei, den Katastrophenschutz sowie die Feuerwehr genutzten Flächen sollen als Sondergebiet festgesetzt werden.

Zur Realisierung der vorgenannten Planungsziele ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch erforderlich.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen orientieren sich an den örtlichen Nutzungsstrukturen. Dementsprechend weist der Bebauungsplan zwischen Franz-Grashof-Straße und Erholungsgebiet Werdersee allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Auf den sonstigen Flächen an der Franz-Grashof-Straße wird Mischgebiet (MI) festgesetzt. Zwischen Franz-Grashof-Straße und Buntentorsdeich sowie an der Sophie-Germain-Straße wird Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die Flächen der Bereitschaftspolizei, des Katastrophenschutzes und der Feuerwehr sind als Sondergebiet (SO) ausgewiesen.

Die im Plangebiet festgesetzten Einschränkungen des Einzelhandels sind geboten, um die gewachsenen, integrierten Einzelhandelsstandorte im Stadtteil Neustadt nicht zu destabilisieren (s. textliche Festsetzungen Nr. 2 und Nr. 4).

Im Mischgebiet werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da trotz derzeitiger gewerblicher Prägung des Gebietes künftig auch die Entwicklung der Wohnnutzung im Sinne eines übergeordneten Planungszieles gefördert werden soll (s. textliche Festsetzung Nr. 3).

Tankstellen, Speditionen und Lagereibetriebe sind generell ausgeschlossen, da ein Standort im rückwärtig gelegenen Quartier ungeeignet ist und Störungen des Wohnens im näheren Umfeld durch Schwerlastverkehr begrenzt werden soll (s. textliche Festsetzung Nr. 5).

In Teilbereichen des Mischgebiets sind aufgrund der gewerblichen Vorprägung in der Nachbarschaft Wohnungen nur ausnahmsweise für betriebsbezogene Nutzer zulässig (s. textliche Festsetzung Nr. 6).

Das vorhandene Transportunternehmen mit LKW-Werkstattbetrieb an der Franz-Grashof-Straße 9 ist als Gewerbebetrieb im Mischgebiet nur eingeschränkt zulässig. Um die vorhandenen baulichen Anlagen und die Gewerbeausübung des Betriebs an diesem Standort planungsrechtlich zu sichern, werden in der textlichen Festsetzung Nr. 7 nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen (§1 Abs. 10 BauNVO). Danach ist die Änderung und Erneuerung des Transportunternehmens mit LKW-Werkstattbetrieb zulässig, wenn hierdurch keine unzumutbaren Störungen der Nachbarschaft verursacht werden.

Östlich der Max-Eyth-Straße sind wegen der Nachbarschaft des Wohnquartiers Niedersachsendamm Einschränkungen der gewerblichen Nutzung festgesetzt (s. textliche Festsetzung Nr. 8).

2. Bauweise, Baugrenzen

Die festgesetzte offene Bauweise im allgemeinen Wohngebiet sorgt für eine räumliche Durchlässigkeit zum Erholungsgebiet Werdersee.

Die abweichende Bauweise im Mischgebiet, im Gewerbegebiet sowie im Sondergebiet greift einerseits dieses Prinzip einer offenen Bauweise auf und erweitert andererseits die Bebauungsmöglichkeiten (Gebäuelänge, Grenzbebauung), um den unterschiedlichen Grundstücksverhältnissen Rechnung tragen zu können (s. textliche Festsetzung Nr. 10).

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen vorgegeben. Sie sind überwiegend großzügig ausgelegt, um eine flexible Bebauungsmöglichkeit zu gewährleisten.

3. Verkehrsflächen

Der Buntentorsdeich als wesentliche äußere Erschließung des Gebietes wird als erweitertes Straßenprofil festgesetzt, um auf der Südwestseite notwendige Nebenanlagen (Gehweg und Parkstreifen mit Baumbesatz) entwickeln zu können. Die innere Erschließung gewährleistet eine vielfältige Verknüpfung zwischen den einzelnen Teilquartieren. Der geplante Gehweg zwischen Franz-Grashof-Straße und Werdersee ergänzt und verbessert die Zugangsmöglichkeiten zum Erholungsgebiet.

4. Grünflächen

Die bestehenden Grünanlagen entlang den Straßen Buntentorsdeich und Am Dammacker mit Verbindungsweg zum Werdersee werden entsprechend festgesetzt. Zwischen Wendepunkt Franz-Grashof-Straße und Verbindungsweg wird ein öffentlicher Spielplatz, der eine Ergänzung verschiedener kleiner Spielmöglichkeiten im Umfeld des Erholungsgebiets und der entstandenen Wohngebiete darstellen soll, festgesetzt.

5. Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen

Um der unkontrollierten Versiegelung von Gartenbereichen im allgemeinen Wohngebiet vorzubeugen, sind Nebenanlagen, soweit sie Gebäude im Sinne der Landesbauordnung sind, sowie Garagen und Stellplätze nur dann auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie besonders festgesetzt sind (s. textliche Festsetzung Nr. 11).

Im Sondergebiet sind entsprechend der heutigen Nutzung bestimmte Flächen für Stellplätze ausgewiesen

D) Umweltverträglichkeit

Das Bebauungsplanverfahren 1808 B ist vor Inkrafttreten des Eurorechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) eingeleitet worden. Die Umweltprüfung soll deshalb auf der Grundlage der Überleitungsvorschrift des § 233 BauGB geltenden Vorschriften weitergeführt werden.

Der gesamte Geltungsbereich ist durch ältere Bebauungspläne geordnet. Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans 1808B bewirken keine grundlegenden Veränderungen und verursachen deshalb keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des UVPG ist daher nicht erforderlich.

Gleichwohl wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Umweltbereiche mit den entsprechenden Wirkungsfeldern auf voraussichtliche Beeinträchtigungen im Hinblick auf die beabsichtigte Planung untersucht.

Zu Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich umfasst im wesentlichen bereits bebaute Flächen. Ferner sind gemäß bestehendem Planungsrecht die Grundflächen weitgehend versiegelbar. Insofern besteht keine Notwendigkeit für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen.

Zu Boden

Im Bereich des Plangebietes wurden flächendeckend historische Recherchen und bei einem Verdacht auf Verunreinigungen im Untergrund auch technische Untersuchungen durchgeführt.

Die technischen Untersuchungen der Grundstücke im Bereich des Bebauungsplanes erfolgten auf den zugänglichen und nicht überbauten Flächen. Die Ergebnisse zeigen, dass häufig Verunreinigungen im Boden als Hinweise auf die gewerbliche Nutzung zu finden sind. Insbesondere Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW), andere organische Schadstoffe und Schwermetalle, die bei der gewerblichen Nutzung Verwendung finden, wurden nicht selten, zumindest in Spuren, im Boden und in der Bodenluft gefunden. Es wurde allerdings – mit einer Ausnahme (Bereich C) - an keinem Messpunkt Gehalte an den o. g. Schadstoffen im Untergrund gefunden, die eine gewerbliche Nutzung der untersuchten Grundstücke ausschließen würde.

Der Bebauungsplan umfasst jedoch eine ganze Reihe von Grundstücken, die durch die Festsetzung als Mischgebiet zukünftig auch zu Wohnzwecken genutzt werden können und damit auch Kindern als Spielfläche oder dem Anbau von Nutzpflanzen dienen sollen. Für alle diese Grundstücke gilt: Sollten sie zukünftig als Wohnflächen genutzt werden, muss in jedem Fall durch eine detaillierte Bodenuntersuchung eines altlastenerfahrenen Gutachters, insbesondere auch unterhalb der heute gewerblich genutzten Gebäude, sicher gestellt werden, dass auf dem Grundstück keine unentdeckten Bodenverunreinigungen vorhanden sind. Grundstücke, auf denen be-

reits jetzt Überschreitungen der relevanten Prüfwerte für Kinderspielflächen und Wohngebiete festgestellt wurden, sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Durch Festsetzung im Bebauungsplan ist der notwendige Umgang mit den vorhandenen Bodenverunreinigungen geregelt (s. textliche Festsetzung Nr. 12).

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 zu beseitigen. Zur Sicherstellung, dass dieses beachtet wird, erfolgt die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan.

Zu Stadt- und Landschaftsbild

Der vorgesehene Funktionswandel in Teilbereichen des Plangebiets bewirkt Verbesserungen des Stadt- und Landschaftsbildes (Umwandlung von Gewerbebrachen in Wohnnutzung). Bauweise und Höhe der Baukörper fügen sich in die gewachsene städtebauliche Struktur der Umgebung ein.

Zu Archäologie

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfunde zu rechnen. Ein entsprechender Hinweis befindet sich im Bebauungsplan.

Geowissenschaftliche Informationen

In verschiedenen Bereichen des Plangebietes wurden anthropogen Auffüllungen vorgenommen, die in der Regel aus Sanden, zum Teil auch aus Schluffen bestehen. Sie können geringe Anteile von Bauschutt, Betonresten, Schlacke, Holz bzw. organische Anteile beinhalten und sind zwischen 0,5 m und 2,5 m mächtig.

Als jüngste geologische Schicht stehen zunächst holozäne Sande und Kiese in Mächtigkeiten von 1,5 m bis 4,5 m, maximal bis 6,0 m an. Unter der Basis dieser Sande lagern Schluffe und Tone in Mächtigkeiten von 0,5 m bis 2,5 m, in einigen Bereichen mit größeren Mächtigkeiten. Die Basis dieser Weichschichten kann bis – 3 mNN herunterreichen.

In einigen Bereichen des Plangebietes sind die o.g. holozänen Sande und Kiese nur geringmächtig; sie lagern auf hoch anstehenden holozänen Schluffen und Tonen. Lokal können hier Weichschichtenmächtigkeiten von bis zu 4,5 m angetroffen werden. Wegen dieser Weichschichtenlagen muss der Untergrund als setzungsempfindlich eingestuft werden.

Aufgrund des stark heterogen aufgebauten Untergrundes sind Baugrunderkundungen vor einer Bebauung unerlässlich.

Unter den holozänen Weichschichten folge die Mittel- und Grobsande der Weichsel- und Saale-Kaltzeit. Diese Wesersande bilden den oberen Grundwasserleiter. Ihre Basis wird in Tiefen ab – 15 mNN durch die bindigen Lauenburger Schichten gebildet. Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (7.4.1976) ergaben Grundwasserstände um 1,75 mNN; Höchststände sind bei 3,50 mNN zu erwarten. Das Grundwasser fließt nach Norden.

Aufgrund der hydrogeologischen Situation ist eine Versickerung von Niederschlagswasser aus Oberflächen- und Dachentwässerungen nur in Bereichen möglich, in denen die o.g. Sande und Kiese in ausreichender Mächtigkeit und Höhenlage anstehen. Auch diese Situation sollte zunächst geprüft werden.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 6,5-7,5; Gesamteisen: 1-10 mg/l; Chloride: 250-500 mg/l; Sulfate: 120-200 mg/l; Magnesium: 20-80 mg/l; Calcium: 75-100 mg/l).

Weitere Umweltbereiche/Wirkungsfelder einschließlich Belange der Denkmalpflege sind nicht betroffen.

E) **Finanzielle Auswirkungen**

Bei Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen folgende überschlägig ermittelte Kosten:

– für Straßenbau einschließlich Straßenkanal (Buntentorsdeich)	€ 1.300.000,-
– für Grunderwerb und Ausbau der Spielplatzfläche	€ 15.500,-
– für die Realisierung der Erschließungsmaßnahmen (einschließlich Kampfmittelbeseitigung) im Gewerbegebiet Huckelriede)	€ 2.700.000,-

Wegen der Beseitigung von Altlasten ist 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.

Die Finanzierung der Gesamtkosten zur Realisierung der Erschließungsmaßnahmen (einschließlich Kampfmittelbeseitigung) im Gewerbegebiet Huckelriede erfolgt über Mittel aus dem ISP/AIP. Im Rahmen dieser Maßnahme können durch Veräußerung fiskalischer Gewerbegrundstücke nach überschlägiger Berechnung Einnahmen von insgesamt € 1.600.000 erzielt werden. Die Grundstückserlöse fließen dem Sondervermögen Gewerbeflächen zu.

