

Begründung (geänderte Fassung)

**zum Bebauungsplan 1808B
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)**

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 Dammacker 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 Gewerbestandortes 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 Nahrungspflanzen 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 bereits 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 Gewerbe-
gebiet 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.

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

Im Auftrag

Bremen, 2. Februar 2006

.....
Senatsdirektor