

**Mitteilung des Senats  
an die Stadtbürgerschaft  
vom 23. Juni 2020**

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2434 (Bearbeitungsstand: 16.04.2020) vorgelegt.

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung hat hierzu am 28. Mai 2020 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Diesem Bericht ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen datengeschützten Stellungnahmen einschließlich der hierzu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung enthalten sind.

Der Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung einschließlich Anlage zum Bericht an und bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2434 in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.

## **Bericht der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung**

### **Bebauungsplan 2434 für ein Gebiet in Bremen-Gröpelingen, Ortsteil Oslebshausen zwischen Oslebshauser Heerstraße, Pulverberg (beidseitig), Große Riehen und Riedemannstraße (beidseitig)**

**(Bearbeitungsstand: 16.04.2020)**

Die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung legt den Bebauungsplan 2434 (Bearbeitungsstand: 16.04.2020) und die entsprechende Begründung vor.

#### **A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

##### **1. Planaufstellungsbeschluss**

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 12. April 2012 beschlossen, den Bebauungsplan 2434 aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde am 21. Februar 2019 neu gefasst und um angrenzende Gebiete erweitert. Weil mit dem Bebauungsplan 2434 der bestehende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt; auch die weiteren Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 BauGB liegen vor und werden in der Planbegründung näher aufgeführt.

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

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wurde von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

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

Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wurde von der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

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

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind für den Bebauungsplan 2434 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 21. Februar 2019 beschlossen, den Entwurf zum Bebauungsplan 2434 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 11. März 2019 bis 11. April 2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegt. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt West Kenntnis zu nehmen. Die Unterlagen sind zusätzlich auch in das Internet eingestellt worden.

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 und der öffentlichen Auslegung

### 5.1 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Änderungen des Plans und der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 6. dieses Berichtes wird verwiesen.

#### 5.1.1 Der Beirat Gröpelingen teilt Folgendes mit:

„Der Stadtteilbeirat Gröpelingen spricht sich hinsichtlich einer Festsetzung des Bebauungsplanes 2434 (Pulverberg und Riedemannstraße) für folgende Eckpunkte aus:

- Eine Ausweisung eines Industriegebietes in diesem Bereich wird abgelehnt. Stattdessen präferiert der Beirat in dem benannten Plangebiet die Ausweisung eines Gewerbegebietes, innerhalb dessen den Industriebetrieben Bestandsschutz eingeräumt und darüber hinaus die Möglichkeit offengehalten wird, sich im Bedarfsfall vorbehaltlich einer Einzelfallprüfung zu erweitern. ·
- Eine „Pufferzone“ zum nächstgelegenen Wohngebiet („Wohlers Eichen“) soll in der Weise hergestellt werden, dass eine optische Abschirmung zum Gewerbegebiet entsteht, die eine gefühlte Beeinträchtigung der Wohnbevölkerung minimieren hilft.

Begründung:

Der Einschätzung, dass es sich bereits heute um ein faktisches Industriegebiet handelt, wird vom Stadtteilbeirat widersprochen.

Der Beirat hält es in keiner Weise für wünschenswert, dass aus einem nah an bestehenden Wohngebieten gelegenen, ungeplanten Innengebiet ein Industriegebiet werden soll – dies nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund, dass heute schon bekannten Plänen zufolge neue Wohnquartiere an der Reiherstraße/Tucholskystraße im Entstehen begriffen sind, die mittelfristig noch deutlich mehr Bevölkerung aufnehmen werden.

(einstimmig gefasster Beschluss anlässlich der öffentlichen Sitzung der Fachausschüsse „Bau, Verkehr, Umwelt und Häfen“ des Beirates Gröpelingen am 21.02.2019)“

Per mail vom 29. Oktober 2019 ergänzt das Ortsamt West:

„im Nachgang der Fachausschusssitzung „Bau und Verkehr“ des Beirates Gröpelingen v. 23.10.2019 geben wir Ihnen die Stellungnahme des Gremiums zum Aufstellungsvorhaben des B-Plans 2434 („Beim Struckenberge“) z.K.:

- Der Beirat stimmt dem Entwurf des 169. Ortsgesetzes zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das vorgenannte Gebiet zu, welcher eine Veränderungssperre i.S. des § 29 Baugesetzbuch zum Inhalt hat, die sich im Wesentlichen auf die geplanten Gewerbegebiete erstrecken.
- Des Weiteren spricht sich der Beirat für eine Aufteilung der zur Beplanung anstehenden Gesamtfläche 2434 dahingehend aus, dass der als Teilgebiet A

ausgewiesene Bereich in einem ersten Schritt rechtskräftig wird, demgegenüber Zone B in förmlichem Verfahren zu einem späteren Zeitpunkt beschlossen wird.“

Per mail vom 29. November 2019 ergänzt der Beirat Gröpelingen Folgendes:  
„Eine Ausweisung einer Teilfläche des Bebauungsplanes 2434 als Industriegebiet lehnt der Stadtteilbeirat Gröpelingen bis auf Weiteres ab. Der Einordnung der anderen Teilflächen als Misch- bzw. Gewerbegebiet stimmt der Beirat Gröpelingen zu.

Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau und die Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung werden aufgefordert, über das Industriegebiet erst nach Beteiligung des Beirates im Rahmen der Diskussion um den Gewerbeentwicklungsplan 2030 einen Beschluss zu fassen.

Die bestehenden Industriebetriebe sollen einen Bestandsschutz erhalten. Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und müllverarbeitenden Betriebe soll im gesamten Areal unterbunden werden.

Begründung:

Bereits heute ist der Ortsteil Oslebshausen durch die Industriebetriebe stark belastet. Dies ist insbesondere durch die Belastung der Luft, Lärmbelastungen und den Befall von Ungeziefer gekennzeichnet. Das Industriegebiet würde in direkter Nachbarschaft zum Wohngebiet Wohlers Eichen, der Grundschule „Auf den Heuen“, der Kita „Pulverberg“ und dem Jugendfreizeithaus Oslebshausen sein.

Die Ausweisung eines Industriegebietes wird nicht dazu beitragen, dass Emissionen in dem gesamten Bereich gemindert werden. Unter dem Aspekt des Gesundheitsschutzes der Bevölkerung ist dies unverantwortlich.

Auch teilt der Beirat die Einschätzung der Deputation bzw. zuständigen Behörde nicht, dass von dem Gebiet keine Belästigungen für Menschen ausgehen. Der Bebauungsplan schließt nur aus, dass sich Betriebe ansiedeln, die zu hohen Verkehrsaufkommen führen. Dies wird dem Gesundheitsschutz der Bevölkerung nicht gerecht.

(mehrheitlich gefasster Beschluss anlässlich der öffentlichen Beiratssitzung am 27.11.2019)“

Die Deputation gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Im Einvernehmen mit dem Fachausschuss Bau und Verkehr des Beirates Gröpelingen (Stellungnahme vom 23.10.2019) wird mit diesem Bebauungsplan 2434 zunächst für die unstrittigen Gewerbegebiete verbindliches Planungsrecht geschaffen und damit der Bebauungsplan 2434 als Satzung beschlossen werden, der mit Bekanntmachung in Kraft tritt. Über die planungsrechtliche Beurteilung der zunächst für eine Industriegebietsfestsetzung vorgesehenen Grundstücke an der Tillmannstraße, den Großen Riehen und anderswo besteht zwischen dem Stadtteilbeirat und der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (SKUMS) sowie den dort wirtschaftenden Unternehmen zurzeit keine Einigkeit. Mit weiterem Beschluss vom 27.11.2019 hat der Stadtteilbeirat die SKUMS und die zuständige Deputation aufgefordert, über das Industriegebiet erst zu beschließen, nachdem sich der Beirat in die Aufstellung des Gewerbeentwicklungsplans 2030 eingebracht hat. Diesem Vorschlag ist die Deputation gefolgt, indem sie die geplanten Industriegebiete aus dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ausgegliedert hat. Hierzu wurde der Geltungsbereich entsprechend verkleinert. Die mit den Industriegebieten verbundenen Fragestellungen sollen zu gegebener Zeit umfassend betrachtet und abgewogen werden. Hierzu wurde die Aufstellung des Bebauungsplans 2530 eingeleitet.

Die geforderte Abschirmung des Gewerbegebiets von den angrenzenden Wohngebieten ist im Bebauungsplan 2434 angelegt. Die Festsetzung von Gehölzen sichert bestehende Grünstrukturen und die Festsetzung von Wald schafft die Voraussetzungen für eine weitergehende Abschirmung.

5.1.2 Mit Schreiben vom 2. Juli 2019 teilt Wesernetz Bremen GmbH Folgendes mit:

„Auf dem Grundstück der Riedemannstraße 9 befindet sich eine von der wesernetz betriebene Wasserdruckerhöhungsstation, welche von einer kombinierten Netz-/Kundentrafostation energetisch versorgt wird, daher erklärt sich die Größe des von Ihnen erwähnten 160 m<sup>2</sup> große Gebäudes, welches auch die Technik der Pumpstation beinhaltet, diese Anlage befindet sich nach wie vor in Betrieb, die Zweckbestimmung des Grundstücks bleibt somit bestehen.

Auf dem Grundstück der Riedemannstraße 10 befindet sich eine von der wesernetz betriebene Gasübergabestation und ein Netzregler, diese verbleiben weiterhin dort in Funktion es steht somit auch für dieses Grundstück keine Zweckänderung an.“

Die Deputation gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Aufgrund der Stellungnahme der Wesernetz Bremen GmbH wurde die für ihr Grundstück Riedemannstraße 9 vorgesehene Gewerbegebietsfestsetzung einvernehmlich geändert in „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit den Zweckbestimmungen „Elektrizität“ und „Wasser“. Wesernetz betreibt auf dem Grundstück vor allem eine Wasserdruckerhöhungsstation und will das Grundstück auch weiterhin vollständig für die Wasserversorgung nutzen.

5.1.3 Nach Klärung bestimmter Fragen haben die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwendungen (siehe auch Nr. 6).

5.2 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen. Diese Stellungnahme sowie die dazu abgegebene Empfehlung der städtischen Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung sind in der Anlage zum Bericht der Deputation aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

6. Änderungen des Planentwurfs und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

6.1 Änderungen des Plans

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist erheblich verkleinert worden. Zunächst sollen vornehmlich für die geplanten Gewerbegebiete verbindliches Planungsrecht geschaffen werden. Wegen einer Bauvoranfrage, deren Bescheidung von der Verwaltung für zwölf Monate zurückgestellt worden ist, herrschte dort Zeitdruck. Deswegen fanden auch die erforderlichen Altlastenuntersuchungen zunächst in den geplanten Gewerbegebieten statt und liegen mittlerweile vor.

Die Verkleinerung des Geltungsbereichs betrifft somit die folgenden Flächen:

- Die ursprünglich geplanten Industriegebiete an den Großen Riehen, Riedemannstraße und Tillmannstraße, weil dort die für einen Satzungsbeschluss erforderlichen Ergebnisse der Altlastenuntersuchungen noch nicht vorliegen und außerdem der Ortsbeirat und um Aufschub gebeten hat (s. o., 5.1.1, diese Flächen sollen im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans 2530 weiterbearbeitet werden).

- Die an der Reitbrake und unterhalb des Geländesprungs zu den Großen Riehn gelegenen Flächen, weil das Grundstück Reitbrake 6 als planfestgestellte öffentlich zugängliche Abfallbeseitigungsanlage gem. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen ist und außerdem alle weiteren Planinhalte zurzeit noch nicht hinreichend bestimmbar sind (z. B. Lage und Tiefe der Baugrundstücke, Lage und Ausstattung der Verkehrsfläche); da die letztere Fläche im Eigentum Bremens steht, sind städtebaulich negative Entwicklungen durch die Einstellung der Planungen an dieser Stelle nicht zu besorgen.
- Wenige Quadratmeter der an der Oslebshauer Heerstraße liegenden öffentliche Grünfläche („Gehölz“), weil sie laut Vermessungsergebnis tatsächlich vom Gehweg der Oslebshauer Heerstraße belegt werden (die öffentliche Grünfläche bildet hier die Grenze des Bebauungsplans, sodass auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend verkleinert worden ist).

Die Verkleinerungen sind möglich, da zwischen dem hier zur Satzung vorgelegten Geltungsbereich und dem Rest des ursprünglichen Geltungsbereichs keine Abhängigkeit besteht.

Aufgrund der Stellungnahme der Wesernetz Bremen GmbH wurde die für ihr Grundstück Riedemannstraße 9 vorgesehene Gewerbegebietsfestsetzung geändert in „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit den Zweckbestimmungen „Elektrizität“ und „Wasser“. Wesernetz betreibt auf dem Grundstück vor allem eine Wasserdruckerhöhungsstation und will das Grundstück auch weiterhin vollständig für die Wasserversorgung nutzen.

Aufgrund der Stellungnahme der Bodenschutzbehörde sollen für zwei Flächen technische Vorkehrungen festgesetzt werden, um den Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden dauerhaft auszuschließen.

Weitere Flächen sind nach einer Empfehlung der Bodenschutzbehörde gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „mit umweltgefährdenden Stoffen belastet“ gekennzeichnet worden. Die Planzeichnung ist mit Erläuterungen dieser Kennzeichnungen ergänzt worden. Mit den Kennzeichnungen gehen keine Belastungen der Eigentümer einher.

Schließlich ist aufgrund einer mit dem Gesundheitsamt Bremen abgestimmten Empfehlung der Bodenschutzbehörde auch ein unverbindlicher Hinweis zum Umgang mit verunreinigtem Grundwasser in den Plan aufgenommen worden.

Aufgrund der Stellungnahme der Landesarchäologie ist ein unverbindlicher Hinweis zur Beteiligung dieser Behörde in den Plan aufgenommen worden.

Aufgrund der Stellungnahme der Landesluftfahrtbehörde ist ein unverbindlicher Hinweis zu den allgemeinen Verfahrenserfordernissen nach dem Luftverkehrsgesetz in den Plan aufgenommen worden.

Aufgrund der Stellungnahme des Geologischen Dienstes ist ein unverbindlicher Hinweis zu den Möglichkeiten geothermischer Installationen und der Oberflächenwasserversickerung in den Plan aufgenommen worden.

Der Planentwurf (Bearbeitungsstand: 16.04.2020) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, den vorgenannten Planänderungen zuzustimmen.

## 6.2 Änderungen der Begründung

Die Begründung (Bearbeitungsstand: 16.04.2020) enthält die vorgenannten Änderungen sowie ergänzende Aussagen zu den finanziellen Auswirkungen des Plans.

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung empfiehlt, der geänderten Begründung zuzustimmen.

## 7. Absehen von erneuter öffentlicher Auslegung gemäß § 4 a BauGB

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans 2434 erfolgten Änderungen des Planes sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden.

Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden:

- Die Änderungen wurden mit den davon berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.
- Zwei Grundstücke sind von der Festsetzung zu technischen Vorkehrungen zum Schutz vor dem Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden berührt. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Bedenken wurden nicht vorgetragen.

Es wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB abgesehen.

## B) Abstimmungen

Dem Ortsamt West 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 städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2434 für ein Gebiet in Bremen-Gröpelingen, Ortsteil Oslebshausen, zwischen Oslebshäuser Heerstraße, Pulverberg (beidseitig), Große Riehen und Riedemannstraße (beidseitig) (Bearbeitungsstand: 16.04.2020) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahme zu beschließen.

---

Vorsitzender

## **Begründung**

### **Bebauungsplan 2434**

**für ein Gebiet in Bremen-Gröpelingen, Ortsteil Oslebshausen  
zwischen Oslebshausener Heerstraße, Pulverberg (beidseitig), Große Riehen und  
Riedemannstraße (beidseitig)  
(Bearbeitungsstand: 16.04.2020)**

#### **A) Plangebiet**

Das Plangebiet liegt in Bremen-Gröpelingen, Ortsteil Oslebshausen, zwischen der Oslebshausener Heerstraße, beidseits der Straße Pulverberg, der Straße Große Riehen und beidseitig der Riedemannstraße. Es besteht im Wesentlichen aus den gewerblich genutzten Baugrundstücken an der Riedemannstraße, Beim Struckenberge und am Pulverberg. Außerdem liegen wenige vorwiegend wohnbaulich genutzte Grundstücke an der Oslebshausener Heerstraße sowie einige das Gewerbegebiet eingrünende Flächen im Geltungsbereich des Plangebiets. Der Geltungsbereich ist ca. 15 ½ Hektar groß.

Zusammen mit weiteren gewerblich genutzten Grundstücken an der Tillmannstraße, den Großen Riehen und der Reitbrake bilden die nicht vorwiegend wohnbaulich genutzten Grundstücke des Plangebiets das sog. Gewerbegebiet Riedemannstraße. Planungsrechtlich ist das Gewerbegebiet Riedemannstraße in Teilen als Gewerbegebiet und in anderen Teilen als Industriegebiet einzuordnen. Die zulässige bauliche Nutzung der einem Industriegebiet entzuzurechnenden Flächen an der Tillmannstraße und den Großen Riehen soll aus zeitlichen Gründen in einem separaten Planverfahren neu und abschließend bestimmt werden (Bebauungsplan 2530).

#### **B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans; Planverfahren**

##### **1. Entwicklung und Zustand**

1879 ist im Plangebiet das städtische Pulvermagazin am damaligen „Galgenberg“ errichtet worden. An der Oslebshausener Heerstraße – damals noch Grambker Chaussee genannt – befanden sich nur sehr vereinzelt Wohngebäude. Bis zum zweiten Weltkrieg wurden im Plangebiet weitere Wohngebäude errichtet. Die Grundstücke an der Oslebshausener Heerstraße werden auch heute noch vorwiegend wohnbaulich genutzt.

Nach dem zweiten Weltkrieg sind im Gewerbegebiet Riedemannstraße Industriebetriebe angesiedelt worden. Dies geschah aufgrund seiner günstigen Lage zu den Häfen und zur Hafenbahn. Zunächst sind Ende der 1950er Jahre die Grundstücke an der Riedemannstraße, Beim Struckenberge, am Pulverberg und an den Großen Riehen bebaut worden. Ab 1970 sind auch die Flächen an der neu errichteten Tillmannstraße einer gewerblichen Entwicklung zugeführt worden. Hierfür sind zuvor einige wohnbaulich genutzte Grundstücke geräumt worden. Seit den 1990er-Jahren sind Betriebe an der Reitbrake angesiedelt worden.

Heute ist das Gewerbegebiet Riedemannstraße unverändert geprägt durch seine hafenergänzenden Nutzungen wie Lagerhäuser und Lagerplätze und den Containerbau. Diese Nutzungen sind mitunter aufgrund der mit ihnen verbundenen Belästigungen nur in Industriegebieten zulässig. Eine Nutzung unterliegt dem Störfallrecht. Daneben befinden sich im Gewerbegebiet Riedemannstraße Großtankstellen, Handwerksbetriebe, produzierende Gewerbebetriebe, Kfz-Reparaturwerkstätten,

wenige Großhandelsbetriebe und ein Gewerbehof. Je ein Gebäude wird als Eventcenter (Vergnügungsstätte) und als religiöses Kulturzentrum (Anlage für kulturelle Zwecke) genutzt.

Es gibt wenige untergenutzte und drei ungenutzte Gewerbegrundstücke, darunter eine rd. 4,1 Hektar große Immobilie beim Struckenberge, die mit der Betriebsaufgabe eines Industriebetriebs im Oktober 2015 weitgehend brach gefallen ist. An der Oslebshäuser Heerstraße werden einige Baugrundstücke weiterhin wohnbaulich genutzt. Im Gewerbegebiet Riedemannstraße sind nur wenige Landschaftselemente vorhanden, die als Gehölze das Gebiet von seinem Umfeld abgrenzen oder entlang einer Böschung das Gebiet durchziehen.

Im Umfeld des Gewerbegebiets Riedemannstraße befinden sich

- im Norden jenseits der Oslebshäuser Heerstraße weitere Gewerbe- und Wohngebiete,
- im Osten eine Schule und weitere Wohngebiete,
- im Süden jenseits der Hafeneisenbahn und der Straße beim Industriehafen das Hafengebiet des Industriehafens
- im Westen jenseits der Bundesautobahn A 281 ein Stahlwerk und weitere Gewerbe- und Industriegebiete.

Die äußere Erschließung des Gewerbegebiets Riedemannstraße ist über die Oslebshäuser Heerstraße und die innerörtliche Hauptverkehrsstraße beim Industriehafen gesichert. Im Gewerbegebiet Riedemannstraße liegt außerdem die Richtungshaltestelle „Von-Ossietzky-Straße“ an der Riedemannstraße, die von der Buslinie 80 mit fünf abendlichen Fahrten in Richtung Gröpelingen (über Stahlwerk Tor 2) bedient wird. Teile des Gewerbegebiets Riedemannstraße liegen außerdem im Einzugsbereich der Haltestellen

- „Riedemannstraße“ (an der Riedemannstraße und beim Industriehafen gelegen), die von den Buslinien 80 (Gröpelingen – Stahlwerk – Bahnhof Oslebshäuser), 91 und 92 (Gröpelingen – Burg – Vegesack – Rönnebeck) bedient wird, und
- „Von-Ossietzky-Straße“ (an der Oslebshäuser Heerstraße gelegen), die von den Linien
  - o 80 (Bahnhof Oslebshäuser)
  - o 81 (Gröpelingen – Industriehäfen),
  - o 90 (Gröpelingen – Burg – Vegesack – Neuenkirchen),
  - o 93 (Gröpelingen – Burg – Marßel),
  - o 95 (Gröpelingen – Burg – Vegesack - Bockhorn),
  - o 660 (Hauptbahnhof – Burg – Garlstedt – Hagen),
  - o 680 (Gröpelingen – Ritterhude – Osterholz-Scharmbeck – Hambergen – Wallhöfen) und
  - o N 7 (Hauptbahnhof – Walle – Gröpelingen – Burg – Marßel – Vegesack – Neuenkirchen) bedient wird.

## 2. Geltendes Planungsrecht

### *Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan*

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet im Wesentlichen als gewerbliche Baufläche dar. Die vorwiegend wohnbaulich genutzten Grundstücke an der Oslebshauer Heerstraße werden als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt. Zwischen den gewerblichen Bauflächen und den außerhalb des Plangebiets liegenden Gemeinbedarfs- und Wohnbauflächen werden eine Grünfläche und Wald dargestellt.

Für das nähere Umfeld stellt der Flächennutzungsplan

- im Norden gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen,
- im Osten eine Fläche für den Gemeinbedarf (weiterführende Schule) und Wohnbauflächen, teilweise mit zu sichernden Grünfunktionen,
- im Süden Bahnanlagen, eine Hauptverkehrsstraße und danach Hafengebiet,
- im Westen eine Autobahn und danach gewerbliche Bauflächen dar.

Mit diesem Bebauungsplan werden die gewerblichen Bauflächen als Gewerbegebiete festgesetzt. Die wenigen, vorwiegend im Bestand wohnbaulich genutzten Grundstücke an der Oslebshauer Heerstraße werden einheitlich als Mischgebiet festgesetzt; dies ist eine geringfügige Anpassung des Grenzverlaufs zwischen gemischter Baufläche und Wohnbaufläche, der mit dem Übergang in eine konkrete Planstufe gerechtfertigt und mit der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans vereinbar ist. Die dargestellte öffentliche Grünfläche und die dargestellte Waldfläche werden als Wald gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 18b BauGB als Flächen für Wald festgesetzt (vgl. 12.2. Planzeichenverordnung). Hintergrund ist die erst nach Aufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) bekannt gewordene Sachlage, dass das als Grünfläche im FNP dargestellte Grundstück aufgrund einer erheblichen Schadstoffbelastung nicht wie geplant als Grünfläche genutzt werden kann. Die Kosten für eine Bodensanierung stünden in keinem zu rechtfertigenden Verhältnis zur Nutzung als Grünfläche. Daher wurde die im Integrierten Entwicklungskonzept für Gröpelingen (2014) entwickelte Maßnahme Nr. 2.2 „Freiraumnutzung Wohlers Eichen“ (Anlage eines Generationenplatzes mit öffentlichen Gärten, Grillplatz, und BMX-Anlage) Anfang 2018 aufgegeben. In weitgehender Übereinstimmung mit dem Ziel- und Maßnahmenkonzept des Landschaftsprogramms Bremen (Code 10.4-06: Geplante Grünfläche, geplante Waldentwicklung) wird die Fläche daher als Wald entwickelt. Mit der hier getroffenen Festsetzung von Wald, der gemäß § 13 Abs. 1 Bremisches Waldgesetz grundsätzlich von jedermann betreten werden darf, handelt es sich um eine mit den öffentlichen Grünflächen artverwandte Nutzung. Die Entwicklung der Waldfestsetzung aus einer FNP-Grünflächendarstellung rechtfertigt sich somit aus der seit der Flächennutzungsplanung eingetretenen tatsächlichen Entwicklung und der „Artverwandtschaft“ der beiden Gebietsarten.

Die Inhalte dieses Bebauungsplans sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

### *Planungsrechtliche Situation*

Mit dem am 29. Mai 1920 bekanntgemachten Bebauungsplan 262 für „Walle, Gröpelingen, Oslebshausen und für einen Teil von Grambke“ ist das Plangebiet Gegenstand einer planvollen Stadterweiterung gewesen. Darin sind für die Oslebshauer Vorstadt Straßenlinien, öffentliche Grünflächen, ein Vorstadt-Platz und

eine Schule festgesetzt worden. Dieser Bebauungsplan ist allerdings nicht umgesetzt und im Jahr 2003 förmlich aufgehoben worden.

Im Jahr 1968 hatte das Hafengebäudeamt um die Aufstellung eines Bebauungsplans für die „Grambker Schleife“ gebeten, um Erschließungsbeiträge für den Straßenbau erheben zu können. Weil das Plangebiet auch nach Auffassung des Stadtplanungsamtes für Industrieansiedlungen geeignet war, jedoch kein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB bestand, ist daraufhin mit vorbereitenden Arbeiten für die Aufstellung eines Bebauungsplans begonnen worden. Es war vorgesehen, für die Baugrundstücke der Grambker Schleife ein Industriegebiet festzusetzen, das mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 9,0 in geschlossener Bauweise hätte bebaut werden dürfen. Entlang der Oslebshäuser Heerstraße war zur Abschirmung des Industriegebiets eine öffentliche Grünanlage vorgesehen. Die vorwiegend wohnbaulich genutzten Grundstücke an der Oslebshäuser Heerstraße sollten als Mischgebiet festgesetzt werden. Die Deputation für Bau und Raumordnung hat darauf am 5. Oktober 1972 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans 735 für ein Gebiet zwischen Oslebshäuser Heerstraße, Eisenbahn, Beim Industriebahnhof und Auf den Heuen beschlossen. Nach der öffentlichen Auslegung erreichte der Bebauungsplan offenbar zunächst eine partielle Planreife. Allerdings konnte das Aufstellungsverfahren nicht abgeschlossen werden, weil zunächst noch die Planung der Autobahneckverbindung A 281 („Querspange“) abgewartet werden musste, die inzwischen durch das damalige Plangebiet verläuft. Mit dem Inkrafttreten des Bundesimmissionsschutzgesetzes am 1. April 1974 war die geplante Festsetzung von Industriegebieten dann nicht mehr vollumfänglich möglich, da wegen des in § 50 Satz 1 BImSchG gesetzlich normierten Trennungsgrundsatzes ein Nebeneinander von Industriegebieten und Wohngebieten zu vermeiden war. Daher hat die Deputation für Bau und Raumordnung in ihrer 17. Sitzung am 17. Januar 1985 ihren Planaufstellungsbeschluss aufgehoben und die Einstellung des Verfahrens beschlossen. Nach damaliger Auffassung war die städtebauliche Ordnung des zwischenzeitlich weitgehend bebauten Plangebiets durch § 34 Bundesbaugesetz ausreichend gesichert.

Zuletzt lag das Gewerbegebiet Riedemannstraße somit im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben war also gemäß § 34 BauGB nach der Eigenart ihrer näheren Umgebung zu beurteilen.

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans entsprach die Eigenart der näheren Umgebung stellenweise einem Mischgebiet oder einem Gewerbegebiet. Für den Geltungsbereich des noch aufzustellenden Bebauungsplans 2530 entspricht sie überwiegend einem Industriegebiet; an einer Stelle liegt eine Gemengelage zwischen kerngebietstypischen und industriegebietstypischen Nutzungen vor (kerngebietstypische Vergnügungsstätte neben Störfallbetrieb).

Im unbeplanten Innenbereich können sich die Kriterien für die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Laufe der Zeit verändern. Zum Beispiel entspricht die Eigenart der näheren Umgebung Beim Struckenberge aufgrund der im Oktober 2015 erfolgten Betriebsaufgabe des einzigen zuvor dort ansässigen Industriebetriebs nicht mehr einem Industriegebiet, sondern einem Gewerbegebiet. Diesem Umstand trägt das vorliegende Planverfahren ebenfalls Rechnung.

### 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Am 12. April 2012 hat die zuständige Deputation den Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan gefasst, um für einen zunächst noch abweichenden Geltungsbereich

Nutzungskonflikte zwischen den gewerblichen Nutzungen des Industriegebiets und den angrenzenden Wohnnutzungen abzuwenden. Nachdem im Oktober 2015 ein Beim Struckenberg ansässiger Industriebetrieb seine Tätigkeit eingestellt hat, war es möglich, dieses Ziel auf weiteren Flächen umzusetzen, ohne in ausgeübte Nutzungen einzugreifen. Deshalb wurden der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans erweitert und weitere weniger emissionsträchtige Gewerbegebiete ausgewiesen.

Gleichzeitig wurde der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zunächst auf die übrigen Baugrundstücke des Gewerbe-/Industriegebiets an der Grambker Schleife erweitert, auch um klarzustellen, dass sie unverändert in einem Industriegebiet liegen. Die im unbeplanten Innenbereich mögliche „schleichende Entwicklung“ zu einem Gewerbegebiet soll damit ausgeschlossen werden. Die Grenzen des Industriegebiets berücksichtigen weitgehend den Achtungsabstand eines Industriebetriebs, dessen Betriebsbereich der Störfall-Verordnung unterliegt (s. Abb. 1).

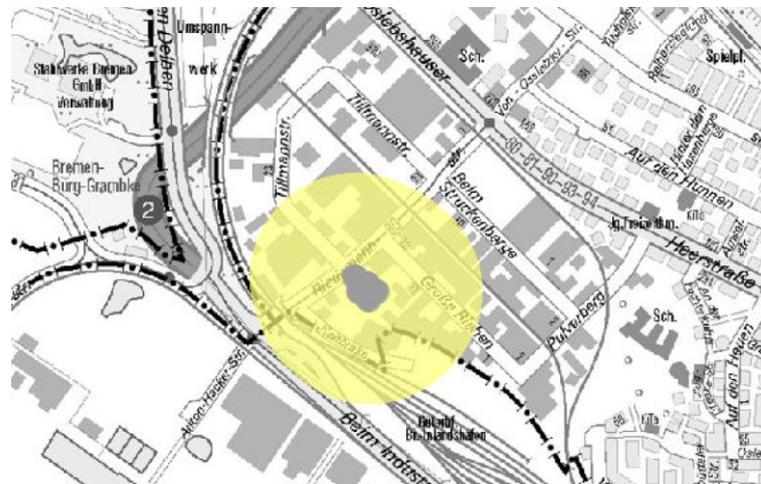


Abbildung 1: Achtungsabstand von Störfallanlagen (Quelle: [https://www.bauumwelt.bremen.de/sixcms/media.php/13/Karte\\_St%F6rfall\\_HB\\_West.pdf](https://www.bauumwelt.bremen.de/sixcms/media.php/13/Karte_St%F6rfall_HB_West.pdf))

Nun wird aus zeitlichen Gründen zunächst nur ein Teil des zuletzt vorgesehenen Geltungsbereichs vorrangig zur Rechtskraft geführt. Mit diesem Bebauungsplan 2434 wird vor allem der Nutzungskonflikt zwischen Industriegebiet und Wohnnutzung durch Festsetzung von Gehölz, Wald und weniger emittierenden Gewerbegebieten gelöst. Die Bestimmung der zulässigen baulichen Nutzung in den Industriegebieten soll zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen und mit dem Bebauungsplan 2530 abgeschlossen werden.

Die emittierenden Betriebe der Industriegebiete sollen durch die Entwicklung von Gewerbegebieten in ihrem Umfeld keine erheblichen Einschränkungen ihres Betriebs besorgen müssen. Daher wurde die Ansiedlung störfähiger Nutzungen in den Gewerbegebieten dieses Bebauungsplans weitgehend ausgeschlossen. Darunter fallen insbesondere auch solche Nutzungen, mit denen Kundenverkehr oder Besucherverkehr in relevantem Ausmaß einhergehen (z. B. bei öffentlich genutzten Gebäuden, vgl. § 3 Abs. 5d BImSchG).

Außerdem verfolgt Bremen das Ziel, die gewerblichen Bauflächen dieses Bebauungsplans für Nutzungen zu sichern, die auf einen Standort in Gewerbe- oder Industriegebieten angewiesen sind und nicht in andere Baugebiete oder in andere Stadtteile ausweichen können. Dies sind vor allem kleine und Kleinstunternehmen des produzierenden Gewerbes und des Handwerks. Die Orientierung dieser Unternehmen

auf einzelne Stadtteile ist meist auf Grund gewachsener Kundenbeziehungen deutlich ausgeprägt. Der stabilen Flächennachfrage dieser Unternehmensgruppe steht in Bremen zurzeit nur ein sehr eingeschränktes Flächenangebot gegenüber. Dies trifft insbesondere auf den Bremer Westen zu (vgl. Vorlage Nr. 19/170-S: 1. Sachstandsbericht zum Gewerbeentwicklungsprogramm 2020, 2016). Das Gewerbeentwicklungsprogramm für die Stadt Bremen (GEP 2020) begründet diesen Flächenmangel u. a. damit, dass integrierte städtische Gewerbeflächen oft von Flächenumwandlungen betroffen sind. Grundstückseigentümer geben bei Nutzerwechseln in der Regel erlöskräftigeren Nutzungen den Vorzug. Solche Nutzungen sind oftmals aber ohne weiteres auch in anderen Baugebietstypen zulässig (z. B. Kerngebiet, Mischgebiet). Entsprechende Flächenumwandlungen sind auch im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wahrscheinlich. Eine entsprechende Bauvoranfrage lag der Verwaltung zur Entscheidung vor.

#### 4. Planverfahren

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans wird der Zulässigkeitsmaßstab, der sich bislang nach § 34 Baugesetzbuch aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergeben hat, nicht wesentlich verändert.

Die Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB liegen hier vor, da - mit der überwiegend beabsichtigten Überplanung von Bestandsbauten für Wohnen und Gewerbe - durch die Aufstellung des Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird. Auch liegen die weiteren Voraussetzungen des § 13 Absatz 1 Ziffern 1 bis 3 BauGB vor, da der Bebauungsplan 2434 die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesgesetz unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Schließlich bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Daher wird dieser Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch aufgestellt. Von einem Umweltbericht wird abgesehen. Auf die relevanten Umweltbelange- und -auswirkungen wird unter D. 2. eingegangen.

### C) Planinhalt

#### 1. Art der baulichen Nutzung

##### *Mischgebiet*

Die Bebauung zwischen der Oslebshauer Straße und der ehemaligen Trasse der Hafeneisenbahn, die das Gewerbegebiet zur Oslebshauer Heerstraße begrenzte, ist im Bestand wohnbaulich und gewerblich geprägt. Hier wird ein Mischgebiet nach Maßgabe von § 6 BauNVO festgesetzt.

##### *Gewerbegebiet*

Angrenzend an schutzwürdige Nutzungen, insbesondere Wohnen, werden Gewerbegebiete nach Maßgabe von § 8 BauNVO festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass erheblich belästigende Gewerbebetriebe zu den angrenzenden Wohngebieten

einen Mindestabstand von ca. 200 Metern einhalten müssen. Aufgrund der erfolgten Betriebsaufgabe eines Industriebetriebs Beim Struckenberge ist dies ohne einen entschädigungspflichtigen Eingriff in die ausgeübte Nutzung möglich. Das Grundstück liegt zurzeit weitgehend brach. Die übrigen als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen sind bereits gewerblich geprägt.

In den Gewerbegebieten dieses Bebauungsplans sollen vornehmlich solche Nutzungen ausgeübt werden, die keine größeren Kunden- bzw. Besucherverkehre erzeugen und auf eine Festsetzung als Gewerbe- oder Industriegebiet angewiesen sind (s.o.).

Unzulässig sind daher:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
- Vergnügungsstätten.

Nur ausnahmsweise können folgende Nutzungen zugelassen werden:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Gebäude und Räume für freie Berufe; die Ausnahme soll insbesondere nicht erteilt werden, wenn es sich um eine schutzbedürftige Nutzung entsprechend § 70 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 Bremische Landesbauordnung handelt (öffentlich zugängliche bauliche Anlagen mit mehr als 100 Besuchern bzw. Beschäftigten) oder mit der Nutzung Kunden- bzw. Besucherverkehre größeren Umfangs einhergehen (z. B. Arztpraxen).
- Einzelhandel, wenn er als sog. Annex-Einzelhandel einen untergeordneten Betriebsteil eines Gewerbebetriebes darstellt. Damit folgt der Bebauungsplan einer Empfehlung des Zentren- und Nahversorgungskonzepts (Seiten 191, 201). Die konkrete Fassung der Festsetzung orientiert sich an einem gerichtlich bestätigten Bebauungsplan (OVG NRW, Urt. v. 12.12.2013 – 10 D 112/08.NE –, ZfBR 2014, 488, 489). Sie soll produzierenden Betrieben die Möglichkeit eröffnen, auch ihre Produkte direkt vor Ort zu vertreiben und einen Anreiz für die Neuansiedlung produzierender und verarbeitender Betriebe bieten. Durch die Beschränkung auf maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird auch gesichert, dass die so ausnahmsweise genehmigungsfähige Einzelhandelsnutzung nicht den Zielen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes und den Zielen dieses Bebauungsplans zuwiderläuft und ein Missbrauch durch übergroße Geschäfte ausgeschlossen wird (vgl. BVerwG, Urt. v. 30.6.1989 – 4 C 16/88 –, ZfBR 1990, 27, juris Rdnr. 24; OVG NRW, Urt. v. 6.11.2013 – 7 D 7.97/12.NE, beck-online).
- Schank- und Speisewirtschaften, wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen.

Im Einmündungsbereich von Riedemannstraße und Oslebshauer Heerstraße befindet sich ein religiöses Kulturzentrum (Anlage für kulturelle Zwecke). Die Anlage befindet sich außerhalb des Achtungsabstands vor Störfallbetrieben. In ihrer unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich keine störintensiven Gewerbebetriebe. Aufgrund ihrer Lage werden ihre Besucherverkehre auch nur über einen kurzen Abschnitt parallel zu den Wirtschaftsverkehren des Industriegebiets geführt. Unter Würdigung des Gewichts bestehender Verhältnisse wird mit einer Fremdkörperfestsetzung geregelt, dass Änderungen und Erneuerungen seiner baulichen Anlage allgemein zulässig sind, Erweiterungen hingegen nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB. Die Zulässigkeit von Vorhaben zum Maß der baulichen Nutzung und weiteren Anforderungen richtet sich damit nach den Vorgaben des § 34 Baugesetzbuch.

3. Bauweise

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Sie ist weiterhin nach den Vorgaben des § 34 Baugesetzbuch zu bestimmen.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden nicht festgesetzt. Sie sind weiterhin nach den Vorgaben des § 34 Baugesetzbuch zu bestimmen.

5. Verkehrsflächen, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die Verkehrsflächen werden grundsätzlich nach ihrem Bestand festgesetzt. Zusätzlich wird ein Abschnitt der Straße Beim Struckenberge, der vor einigen Jahren aufgrund der Anforderungen des früheren Industriebetriebs entwidmet worden ist, erneut als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dies ist erforderlich, um das über 4 ha große, brachgefallene Grundstück kleinteiliger entwickeln zu können und damit auch der bestehenden Grundstücksnachfrage kleiner und mittlerer Unternehmen besser zu entsprechen.

6. Flächen für Versorgungsanlagen

Auf dem Grundstück Riedemannstraße 9 werden eine Trafostation und eine Wasserdruckerhöhungsstation betrieben. Nach Auskunft der SWB AG wird das Grundstück auch weiterhin vollständig hierzu genutzt. Nach erfolgter Abstimmung mit der Eigentümerin wird es daher als Fläche für Versorgungsanlagen entsprechender Zweckbestimmung (Elektrizität und Wasser) festgesetzt.

7. Flächen für technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Auf der in der Planzeichnung mit „E“ gekennzeichneten Fläche ist der anthropogen aufgefüllte Boden in einer Tiefe von 0,40 bis 1,00 Meter mit umweltrelevanten Schadstoffen, insbesondere polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) bis zu 20,0 mg/kg TS, davon BaP bis zu 2,0 mg/kg TS verunreinigt. Der Prüfwert nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie der für Benzo(a)pyren (BaP) als Leitsubstanz der PAK für das Land Bremen seit 14.12.2016 diesbezüglich geltende Prüfwert für Kinderspielen / Wohngebiete ist überschritten. Die Bodenverunreinigung durch PAK / BaP ist vermutlich auf die langjährige Nutzung von Kohleschüttboxen zurückzuführen.

Auf der in der Planzeichnung mit „G“ gekennzeichneten Fläche ist der anthropogen aufgefüllte Boden in einer Tiefe von 0,20 bis 0,30 m mit umweltrelevanten Schadstoffen, insbesondere PAK bis zu 99,2 mg/kg TS, davon BaP bis zu 9,2 mg/kg TS verunreinigt. Der Prüfwert nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie der für BaP als Leitsubstanz der PAK für das Land Bremen seit 14.12.2016 diesbezüglich geltende Prüfwert für Industrie- und Gewerbegrundstücke ist überschritten. Die Bodenverunreinigung durch PAK / BaP ist vermutlich auf die Nutzung durch Kohlenhandel zurückzuführen.

Auf den in der Planzeichnung mit „E“ und „G“ gekennzeichneten Flächen ist daher mittels geeigneter technischer Vorkehrungen dauerhaft sicherzustellen, dass ein Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden ausgeschlossen wird. Geeignete technische Vorkehrungen können z. B. die Herstellung und Erhaltung einer Deckschicht von mindestens 0,3 Meter oder Versiegelung, Bodenaustausch usw. sein.

## 8. Wald

An den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans grenzt im Osten das 1976 errichtete Wohngebäude „Wohlers Eichen“ an. Dieses war ursprünglich als Demonstrativvorhaben errichtet worden, das Arbeiten und Wohnen verbinden sollte, in dem es industrienah angesiedelt und trotzdem durch den Bahndamm und Grünstrukturen geschützt sein sollte.

Um das Gewerbegebiet dauerhaft zu den östlich angrenzenden störepfindlichen Nutzungen (Wohlers Eichen) abzugrenzen, werden in diesem Bebauungsplan dementsprechend „Wald“ und eine entsprechende Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Waldentwicklung) festgesetzt. Die in die Waldflächenfestsetzung einbezogenen Grundstücke stehen überwiegend in öffentlichem Eigentum. Allerdings wurden an einer Stelle auch rund 1.800 m<sup>2</sup> eines in Privateigentum stehenden Gewerbegrundstücks in die Festsetzung einbezogen. Die Einbeziehung ist erforderlich, um eine zusammenhängende Waldfläche zu erhalten, die ihre Abstandsfunktion zwischen Wohlers Eichen und dem Gewerbegebiet künftig mit einer durchgängigen Mindestbreite von 40 Metern in allen Teilbereichen erfüllt. Dieser Teil des Grundstücks ist aufgrund seines Zuschnitts für gewerbliche Zwecke kaum nutzbar und nach baurechtlichen Vorschriften bislang zudem nicht überbaubar. Angrenzend an das betreffende Gewerbegrundstück befindet sich eine Fläche vergleichbarer Größenordnung, die aufgrund ihrer Vornutzung als Trasse der Hafeneisenbahn in öffentlichem Eigentum steht (Sondervermögen Häfen) und künftig als überbaubare Gewerbefläche veräußert werden soll. Eine eigenständige Nutzung dieser Fläche ist aufgrund ihres Zuschnitts mit einer Breite von nur ca. 15 Metern vermutlich nicht möglich.

Die Umsetzung der Wald-Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 18b BauGB wird dadurch erleichtert, dass die Waldentwicklung andernorts erfolgenden Eingriffen in den Wald als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet werden soll.

## 9. Grünflächen

Die Gewerbe- und Industriegebiete dieses Plangebiets sind weitgehend versiegelt. Daher sollen die wenigen vorhandenen Grünstrukturen erhalten werden; es werden zeichnerisch öffentliche und private Grünflächen mit der Zweckbindung „Gehölz“ nach § 9 Nr. 15 BauGB festgesetzt:

### *Gehölz (private Grünfläche)*

Auf Flächen, die wegen einer Böschungskante der gewerblich-industriellen Nutzung weitgehend entzogen sind, hat sich eine Gehölzstruktur mit einigen Großbäumen entwickelt. Sie durchzieht das Gebiet von der festgesetzten Waldfläche bis zur Riedemannstraße und sondert auch die Lagerplätze an der Reitbrake vom übrigen Gewerbe-/Industriegebiet ab. Damit übernimmt diese Grünstruktur sowohl eine Biotopvernetzungsfunktion als auch eine gliedernde städtebauliche Funktion, die erhalten werden sollen. Daher wird mit diesem Bebauungsplan eine private Grünfläche

mit der Zweckbestimmung „Gehölz“ festgesetzt, die der Böschungskante folgt, aber an keiner Stelle weniger als 6 Meter breit ist. Die Festsetzung endet am Grundstück des Schadstoffzwischenlagers, da dieses als öffentlich zugängliche Abfallbeseitigungsanlage gem. § 38 Baugesetzbuch der kommunalen Planungshoheit entzogen ist. Der Planfeststellungsbeschluss dieser Anlage enthält allerdings Bestimmungen zur Erhaltung und Entwicklung der vorhandenen Grünstrukturen.

#### *Gehölz (öffentliche Grünfläche)*

Auf Flächen zwischen der Oslebshauer Heerstraße und den Gleisen der ehemaligen Hafensbahn haben sich ebenfalls Gehölzstrukturen mit einigen Großbäumen entwickelt. Sie schirmen das Gewerbegebiet zur Oslebshauer Heerstraße ab und verhindern damit, dass die gelegentlich ungeordneten Rückseiten der Gewerbegrundstücke die Eingangssituation in den Ortsteil Oslebshausen prägen. Damit übernehmen diese Gehölze eine städtebauliche Funktion, die erhalten werden soll. Um die Flächen wirksam vor der weiteren Einbeziehung in gewerbliche Nutzung zu schützen und ihr einheitliches Erscheinungsbild zu sichern, werden sie jeweils als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölz“ festgesetzt.

### **D) Umweltbelange**

#### 1. Verfahren

Da nach Buchstabe B) 4. dieser Begründung die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13 BauGB vorliegen, wurde nach § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen.

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

#### 2. Umweltauswirkungen

Im Vergleich zur bestehenden planungsrechtlichen Situation führen die mit diesem Bebauungsplan verfolgten Ziele voraussichtlich nicht zu zusätzlichen oder größeren Umweltauswirkungen.

*Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung:* Keine.

Mit diesem Bebauungsplan wird durch die Festsetzung von Gewerbegebieten dauerhaft gesichert, dass sich im Umfeld von schützenswerten Nutzungen keine emissionsträchtigen Betriebe ansiedeln können. Damit wird negativen gesundheitlichen Auswirkungen vorgebeugt.

*Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt:* Keine. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen weitgehend bebauten innerörtlichen Siedlungsbereich. Es sind auch keine Auswirkungen auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten zu erwarten. Vorhandene Grünstrukturen werden gesichert.

*Auswirkungen auf die Fläche:* Keine. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der die in seinem Geltungsbereich liegenden Grundstücke vornehmlich kleinen und mittleren Unternehmen des produzierenden Gewerbes und Handwerksbetrieben vorbehält und deshalb der Neuinanspruchnahme von gewerblich nutzbaren Flächen entgegenwirkt.

*Auswirkungen auf den Boden:* Keine. Es handelt sich um einen überwiegend bebauten und auf den Baugrundstücken auch weitgehend versiegelten Bereich. Die unversiegelten Flächen werden als Grünflächen oder Wald festgesetzt und damit dauerhaft vor Versiegelung geschützt. Durch die Festsetzung von Wald wird der betreffenden Fläche ihre vormalige Baulandqualität dauerhaft entzogen.

*Auswirkungen auf das Wasser:* Keine. Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer. Das Plangebiet liegt im hochwassergeschützten Bereich. Der Bebauungsplan wirkt sich nicht auf Quantität oder Qualität des Wassers aus.

*Auswirkungen auf die Luft:* Keine. Mit diesem Bebauungsplan wird durch die Festsetzung von Gewerbegebieten dauerhaft gesichert, dass sich dort keine emissionsträchtigen Betriebe mit erheblichen Auswirkungen auf die Luftqualität neu ansiedeln können. In den festgesetzten Mischgebieten ist dies ohnehin nicht möglich. Der Geltungsbereich ist für Kaltluftströmungen ohne Bedeutung.

*Auswirkungen auf das Klima:* Keine. In Teilen des Geltungsbereichs herrscht eine ungünstige bioklimatische Situation. Durch die Entwicklung von Wald und die Sicherung vorhandener Grünstrukturen wird dieser Bebauungsplan die mikroklimatische Situation ggf. verbessern.

*Auswirkungen auf die Landschaft:* Keine. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen weitgehend bebauten innerörtlichen Siedlungsbereich.

*Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter:* Keine. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen weitgehend bebauten innerörtlichen Siedlungsbereich. Keines der Gebäude unterliegt dem Denkmalschutz.

*Wechselwirkungen:* Keine

Durch die Festsetzung von Gewerbegebieten wird dauerhaft gesichert, dass sich im unmittelbaren Umfeld zu vorhandenen Wohngebäuden keine emissionsträchtigen Betriebe neu ansiedeln können. In den festgesetzten Mischgebieten ist dies ohnehin nicht möglich. Besondere Funktionen der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sind von der Planung nicht betroffen. Dieser Bebauungsplan begründet auch keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die nach § 1a Abs. 3 BauGB ausgeglichen werden müssten.

### 3. Altlasten/schädliche Bodenveränderungen

Im Bereich des Plangebietes wurden flächendeckend historische Recherchen und technische Untersuchungen durchgeführt.

In dem untersuchten Gebiet folgt unter einer vorhandenen Versiegelung eine künstliche Auffüllung aus Spülsanden, die sehr vereinzelt mit Schlacke, Kohle sowie mit Bauschutt durchmischt ist. Die Mächtigkeit der künstlichen Auffüllung variiert z. T. kleinräumig und liegt zwischen ca. 0,15 – 3,40 m. Darunter folgen natürlich anstehende Schluffbänder und sandige Schichten. Die vorhandene künstliche Auffüllung zeigt erhöhte Analysenwerte, die die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 sowie die neuen Prüfwerte (für PAK und hier insbesondere für BaP als Leitsubstanz) für das Land Bremen (14.12.2016) für Kinderspielflächen und Wohnen sowie für Industrie und Gewerbe in einigen wenigen Fällen überschreiten.

Weiterhin wurden erhöhte Analysenwerte für die Parameter Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und PAK oberhalb der Z 2 - Werte nach LAGA (Richtlinie der Arbeitsgemeinschaft Abfall) festgestellt. Im Falle von Bodenbewegungen

ist daher zu berücksichtigen, dass eine Verwertung von Böden nur eingeschränkt möglich sein kann.

Die Bewertung wurde aufgrund der geplanten auszuweisenden Nutzung als Mischgebiet, Gewerbegebiet und öffentliche Grünanlage in Anlehnung an die Prüfwerte für Kinderspielflächen-Wohngebiet | Industrie- und Gewerbeflächen | Park-Freizeitanlagen gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, 1999) vorgenommen. Ein Nutzungskonflikt ist nur stellenweise gegeben, insbesondere wenn die Gewerbegrundstücke zu einer sensibleren Nutzung wie Wohnen gewandelt werden. Außerdem wurden die „Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden, 1994“ der LAWA, herangezogen.

Auf Grundlage der Ergebnisse wurden die o. g. Festsetzung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen und außerdem in der Planzeichnung verschiedene Flächen gem. § 9 Abs. 5 Baugesetzbuch als „erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet“ gekennzeichnet; dieser Kennzeichnung kommt nur eine Hinweis- und Warnfunktion ohne rechtsverbindlichen Festsetzungscharakter zu. Zudem wird im Plandokument darauf hingewiesen, dass im Bereich der mit „H“ gekennzeichneten Fläche gemeinsam mit dem Gesundheitsamt Bremen empfohlen wird, Wasser aus Gartenbrunnen bis auf weiteres nicht zum Spielen, Befüllen von Planschbecken sowie als Gießwasser zu nutzen. Grund hierfür ist eine Verunreinigung des Grundwassers mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW).

## **E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung**

### **1. Finanzielle Auswirkungen**

Die vorgesehenen Änderungen in der Erschließungsstruktur (Rückkauf Beim Struckenberge) betreffen rund 2.150 m<sup>2</sup>. Für den Erwerb der Fläche hat das Sondervermögen Infrastruktur entsprechende Kosten bereitgestellt. Für weitere Maßnahmen zur Reaktivierung als öffentliche Verkehrsfläche (Umbau, Rückbau, öffentliche Beleuchtung, Widmung) entstehen dem ASV als Straßenbaulastträger Kosten in Höhe von voraussichtlich 80.000 Euro, die im Haushalt abzusichern sind.

Für die Festsetzung privater Grünflächen und von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die Eigentümer nur zu entschädigen, soweit ihnen Vermögensnachteile entstehen. Zurzeit deutet nichts darauf hin, dass mit berechtigten Ansprüche zu rechnen ist.

Aufgrund einer möglichen Kampfmittelbeseitigung 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 – durch Prioritätensetzung innerhalb der Eckwerte des Produktplans Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (PPL 68) für die Jahre 2020/2021 dargestellt.

### **2. Genderprüfung**

Die Inhalte dieses Bebauungsplans betreffen Frauen, Männer und Diverse gleichermaßen. Durch die Planung sind daher grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

Für Entwurf und Aufstellung  
Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt,  
Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau

Im Auftrag

Bremen, 28. Mai 2020

gez. Viering

.....

Senatsrat

