

Bremische Bürgerschaft – SD.NET Vorlagenformular (Ausschüsse und Deputationen)

Ressort:	Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau	Verantwortlich:	Herr Risch
Abteilung/Referat:	Abtl. 6/Ref. 61	Telefon:	+49 361 6134
Vorlagentyp:	Beschlussvorlage Ausschüsse/Deputationen	Aktenzeichen:	
öff. / n.öff.:	öffentlich	Wirtschaftlichkeit:	Keine WU

Beratungsfolge	Beratungsaktion
Städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung - 20. WP	Kenntnisnahme

Titel der Vorlage:

Sachstandsbericht zum Bebauungsplan 2516 (Gewerbegebiet Hansalinie, 3. Bauabschnitt)

Vorlagentext:

A. Problem

In der Deputationssitzung für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung am 20.05.2021 wurde um einen Sachstandsbericht zum Zeitplan und zu den weiteren Schritten für den Bebauungsplan 2516 (Gewerbegebiet Hansalinie, 3. Bauabschnitt - GHB III -) gebeten.

B. Lösung

Sachstand

Am 21.03.2019 wurde durch die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft ein Planaufstellungsbeschluss für den 3. Bauabschnitt des Gewerbeparks an der Hansalinie gefasst (B-Plan 2516). In derselben Sitzung wurde ebenfalls beschlossen, den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern (10. Änderung). Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Die Planungen für den 3. Bauabschnitt sollen sich im Grundsatz an den Regelungen der vorherigen Bebauungspläne an der Hansalinie orientieren und die vorhandene Infrastruktur sowie das zulässige Nutzungsspektrum im Wesentlichen fortführen. Aufgrund der großen Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken an der Hansalinie, wurde die Aufteilung der einzelnen Bauabschnitte („Rahmenplan Gewerbepark Hansalinie“) verändert, so dass statt der ursprünglich geplanten 5 Abschnitte nunmehr 4 Abschnitte vorgesehen sind. Das Flächenverhältnis zwischen Bau- und Grünflächen bleibt dabei wie bisher bestehen. Die

Neuaufteilung der Bauabschnitte ist Gegenstand des Flächennutzungsplanverfahrens, dessen Geltungsbereich gemäß Aufstellungsbeschluss bereits den 4. Bauabschnitt einbezieht. Hier befinden sich aktuell mehrere Windkraftanlagen, die im Flächennutzungsplan als Windkraft auf Zeit (WK(Z)) dargestellt sind (hierzu auch der unten aufgeführte Punkt „Windenergie“).

Der Bebauungsplan 2516 sieht eine Verlängerung der Europaallee vor sowie ein Erschließungssystem, das unterschiedliche Grundstücksgrößen ermöglicht. Des Weiteren wird eine Trasse für einen 2. Autobahnanschluss zur A1 freigehalten, da die bisher einzige Zufahrt zur A1 über den Hemelinger Autobahnzubringer an seine Kapazitätsgrenzen stößt.

Im Übergangsbereich zum vorherigen Abschnitt entsteht ein breiter Grünzug mit Wald und Wasserflächen. Die neu anzulegenden Waldflächen dienen u.a. zur Kompensation von zu beseitigenden Waldflächen auf den Gewerbegrundstücken (hierzu auch der unten aufgeführte Punkt „Waldflächen“) und sollen sich darüber hinaus zu einem markanten Landschaftselement zwischen dem 2. und 3. Bauabschnitt entwickeln.

Im Plangebiet sollen im Rahmen von „Green Economy“ in Abstimmung mit dem Wirtschaftsressort umfangreiche ökologisch nachhaltige sowie energie- und klimaeffiziente Maßnahmen umgesetzt werden. In dieser Hinsicht geht der Bereich von GHB III erheblich über die Regelungen innerhalb der bisherigen Bebauungspläne hinaus, die sich im Wesentlichen auf Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsregelung konzentriert haben.

Regelungen des B-Planes i.S. von „Green Economy“

Im Rahmen des Planverfahrens ist ein Gutachten zu den Entwicklungsmöglichkeiten eines nachhaltigen und ökologischen Gewerbegebietes erstellt worden („Energie- und klimaeffizientes Gewerbegebiet“). Die Ergebnisse sind in 2 Vorlagen für die Deputation für Wirtschaft und Arbeit vom 15. 05. 2021 eingeflossen, die sich mit zukunftsweisenden Wirtschaftsstandorten in Bremen sowie konkret mit dem Gewerbepark Hansalinie auseinandergesetzt haben. Die Vorlagen sind der Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung als Sachstandsberichte in der Sitzung am 20.05.2021 zur Kenntnis gegeben worden.

Die im Gutachten aufgeführten zahlreichen Vorschläge betreffen u.a. nachhaltig wirkende verkehrliche Maßnahmen (z.B. Verbesserung ÖPNV und Radwegeverbindungen, Carsharing, Förderung E-Mobilität durch Ladestationen), energetische und sonstige klimarelevante Aspekte (z.B. Solardächer, Dach- und Fassadenbegrünungen), Kreislaufwirtschaft sowie organisatorische Zusammenarbeit der Betriebe (Gebietsmanagement). Nicht alle genannten Themenkomplexe sind unmittelbarer Gegenstand von Festsetzungen in Bebauungsplänen. Sie bilden jedoch den Hintergrund für entsprechende planungsrechtliche Vorgaben. Dieses vorausgesetzt, hat der B-Plan 2516 umfangreiche konkrete Regelungen vorgesehen, die über die bisherigen Festsetzungen von Bebauungsplänen an der Hansalinie hinausgehen. Dazu gehören im Wesentlichen verbindliche konkrete Vorgaben zu PV-Anlagen auf Dachflächen (insbesondere den großen Hallenkomplexen) in Kombination mit Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen insbesondere an fensterlosen größeren Außenwänden (klimatische Auswirkungen), Minimierung der Versiegelung durch Vorgaben von Materialien auf den Grundstücksfreiflächen sowie eine offene Entwässerung der Nebenanlagen an den Straßen. Für weitere energetische Optimierungen setzt das Konzept der WFB bisher hauptsächlich auf ein geplantes „Gebietsmanagement“ und Beratungen durch energiekonsens. Inwieweit diese Aspekte auch Eingang in Grundstücksverträge bei der Vermarktung finden könnten, bedarf noch weiterer Abstimmungen im Planungsprozess. Hinzu kommen bereits in den früheren B-Plänen etablierte Maßnahmen im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsregelung (Aufwertung externer Flächen unmittelbar an der Weser, Behandlung und Verbleib von Regenwasser im Plangebiet, Anlage einer Wald- und Wasserfläche, ökologische Aufwertung von Grabenstrukturen). Insgesamt wird damit eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen, die neue Maßstäbe bei der Entwicklung von Gewerbegebieten setzt.

Windenergie

An der Hansalinie stehen insgesamt 14 Windkraftanlagen unterschiedlicher Größe, davon 10 Windkraftanlagen im Nahbereich des Bebauungsplanes. Diese sind planungsrechtlich über den Flächennutzungsplan als temporär nutzbare Flächen für Windkraft (Windkraft auf Zeit) abgesichert. Die Pachtverträge laufen tw. aktuell aus (Anlagen unmittelbar entlang der A 1) bzw. haben eine Laufzeit bis 2032. Eigentümerin der Flächen ist die WFB. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine einzelne ältere Anlage an der A 1, die übrigen Anlagen sind durch den B-Plan 2516 nicht tangiert. Gleichwohl wird mit der Änderung des FNP im Bereich des 3. Bauabschnitts und der darin befindlichen Vorrangfläche für Windenergie, die bisher an der Hansalinie dargestellte Vorrangfläche für Windenergie insgesamt verkleinert. Mit Ausnahme der genannten Einzelanlage ist derzeit beabsichtigt, die Pachtverträge für die Anlagen entlang der A1 zu verlängern, so dass der Betrieb der Anlagen auf absehbare Zeit weiterhin möglich sein wird. Die Laufzeiten der Pachtverträge werden durch die WFB verhandelt.

Ob die Windkraftanlagen bei einem weiteren Ausbau der Gewerbeflächen an der Hansalinie (4. Bauabschnitt) zukünftig verbleiben können oder ob der gewerblichen Nutzung Vorrang gegeben wird, bzw. es möglich ist, beide Nutzungen zu kombinieren, ist im Rahmen der dann ggf. anstehenden weiteren Flächennutzungsplanänderung zu gegebener Zeit zu entscheiden. Es ist daher beabsichtigt, den Geltungsbereich der aktuellen Flächennutzungsplanänderung abweichend vom Planaufstellungsbeschluss vorerst auf den 3. Bauabschnitt zu beschränken, um das Planverfahren zum Bebauungsplan 2516 nicht schon mit Konflikten zu belasten, die abschließend erst beim 4. Bauabschnitt zu entscheiden sind. So besteht die Chance, den B-Plan 2516 zügig zum Abschluss bringen zu können. Auf die diesbezüglichen Ausführungen unter u.g. Punkt „Nächste Planungsschritte“ zur Enquete-Kommission Klimaschutz wird ergänzend verwiesen.

Waldflächen

Im Plangebiet befinden sich zwei jüngere Waldflächen von insgesamt 6 ha Größe. Es wurden verschiedene Erschließungsvarianten überprüft, um die Waldstücke ggf. in die Gewerbestrukturen integrieren zu können. Im Ergebnis wurde letztendlich im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde von einem Erhalt Abstand genommen und eine Ersatzfläche im Nordwesten des Plangebietes in den Geltungsbereich aufgenommen; hier soll nunmehr eine größere Brachfläche aufgeforstet und Teil des vorgesehenen Grünzuges werden. Von einem Erhalt der Waldflächen wurde abgesehen da:

- Die Lage der Waldstücke innerhalb des Gebietes eine teilweise erhebliche Veränderung des Erschließungskonzeptes sowie ungünstige Grundstückszuschnitte zur Folge gehabt hätte
- Die Bauflächen an der Hansalinie mit Sand aufgeschüttet werden müssen (1,5 bis 2,0 Meter) und die Waldstücke in einer Senke gelegen hätten (Vernässung der Waldböden)
- Vollständig von Gewerbe umgebene „Waldinseln“ ohne Biotopverbundfunktion entstanden wären
- Eine geeignete Kompensationsfläche in räumlicher Nähe bereitgestellt werden konnte, als Bestandteil eines größeren zusammenhängenden Grünbereiches zwischen der 2. und 3. Baustufe sowie guten und nachhaltigen Entwicklungsbedingungen für den Wald.

Nächste Planungsschritte

Die bisherige Zeitplanung war von einem Beginn der Erschließungsarbeiten (Rodung von Hecken und Waldflächen, Kampfmittelsondierung) Anfang 2022 ausgegangen. Aufgrund von Verzögerungen in den vergangenen Monaten ist diese Zeitschiene nicht mehr erreichbar. Ursächlich dafür sind folgende Gesichtspunkte:

- Die Aspekte der o.g. „Green Economy“ haben einen erhöhten Klärungs- und Abstimmungsbedarf erzeugt. Dazu gehörte auch das planerische Ziel, eine klare Trennung zwischen zeitlich begrenzter Windkraftnutzung einerseits und nachfolgender Gewerbenutzung andererseits zu entwickeln. Dieses planerische Ziel ist durch den Zwischenbericht der Enquete-Kommission Klimaschutz und durch die Diskussionen

um die Deputationsvorlage zu zukunftsweisenden Wirtschaftsstandorten im Rahmen des GEP in Frage gestellt, da dort das Ziel einer weiteren Windkraftnutzung in den neuen Gewerbegebieten formuliert wird. Die damit verbundenen Immissions- und Nachbarschaftskonflikte sind nach Einschätzung der Planungsverwaltung aber nicht generell zu lösen, sondern allenfalls in besonderen Ausnahmesituationen positiv zu gestalten. Der B-Plan 2516 sieht daher vor, dass die im Plangebiet festgesetzte maximale Höhe von baulichen Anlagen (15,0 m) durch Windkraftanlagen ausnahmsweise überschritten werden kann. Damit ist die grundsätzliche Zulässigkeit von Windkraftanlage im Plangebiet gegeben. Ob eine Windkraftanlage inmitten von gewerblichen Strukturen errichtet werden kann, ist in dem nachfolgenden immissionsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu beurteilen.

- Da der Konflikt zwischen Windkraft und Gewerbe im Bereich des 4. BA wegen der wesentlich größeren Zahl vorhandener Windkraftanlagen sehr viel größere Bedeutung hat, ist vorgesehen, das Änderungsverfahren für den FNP flächenmäßig so zu verkleinern, dass es zunächst nur den Geltungsbereich des B-Plans 2516 betrifft. Damit wird ggf. Zeit gewonnen, den genannten Zielkonflikt genauer zu betrachten und Lösungen zu entwickeln. Allerdings macht diese Verkleinerung des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung eine erhebliche Überarbeitung des gutachterlich erstellten Umweltberichtes und der darin enthaltenen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Eine Beschlussfassung zur öffentlichen Auslegung ist auch vor diesem Hintergrund nicht vor September 2021 möglich.
- Verzögerungen im Planverfahren ergaben sich darüber hinaus auch durch die Neugründung der Autobahn GmbH des Bundes, in Folge dessen bisher keine verbindliche Aussage zum geplanten zusätzlichen Anschluss des Gewerbegebietes an die BAB A 1 eingeholt werden konnte. Um weitere Verzögerungen zu vermeiden, sieht der B-Plan nunmehr lediglich eine Flächensicherung des potentiellen Trassenverlaufs vor.
- Nach derzeitigem Kenntnisstand ist beabsichtigt, die Deputation in der ersten Sitzung nach der Sommerpause mit dem B-Plan 2516 sowie der 10. Änderung des F-Planes (Verkleinerung des Geltungsbereiches) zu befassen (Beschluss zur öffentlichen Auslegung am 30.09.2021).
- Im weiteren Planungsprozess ist die Aufhebung der Landschaftsschutzverordnung für den Bereich des Plangebietes erforderlich. Das entsprechende Verfahren soll zwar zeitlich parallel zum B-Plan Verfahren durchgeführt werden; die Aufhebung kann jedoch erst mit Planreife des B-Plans erfolgen. Mit Planreife und Aufhebung des Landschaftsschutzes ist nach jetzigem Kenntnisstand frühestens Anfang 2022 zu rechnen, immer vorausgesetzt, es gibt keine gravierenden Einwendungen im Zuge der öffentlichen Auslegung oder im Rahmen der Aufhebung des Landschaftsschutzes.
- Anschließend kann die europaweite Ausschreibung und Vergabe der Rodungsarbeiten erfolgen. Der Zeitbedarf dafür beträgt etwa 9 Wochen.
- Die eigentlichen Rodungsarbeiten sind aufgrund des erheblichen Umfangs (9 km Hecken und 6 ha Wald) mit mind. 12 Wochen veranschlagt. Die Rodungsarbeiten müssen zwingend in der vegetationsarmen Zeit (bis Ende Februar, u.U. mit Verlängerungsoption bis Mitte März) durchgeführt werden.

Demnach beträgt der Zeitbedarf zwischen Planreife und Abschluss der Rodungsarbeiten etwa 21 Wochen (ca. 5 Monate). Dieses Zeitfenster steht bis zum Beginn der Vegetationsperiode 2022 bei weitem nicht zur Verfügung, so dass mit den Rodungsarbeiten erst im Herbst 2022 begonnen werden kann. Dies bedeutet einen Zeitverzug von 8 – 9 Monaten gegenüber der ursprünglichen Planung.

C. Finanzielle, personalwirtschaftliche und genderspezifische Auswirkungen

Für diesen Bericht sind keine finanziellen, personalwirtschaftlichen und genderspezifischen Auswirkungen zu erwarten.

D. Beteiligung/Abstimmung

Der Bericht der Verwaltung ist der Senatorin für Wirtschaft, Arbeit und Europa zur Kenntnis gegeben worden

E. Öffentlichkeitsarbeit/Veröffentlichung nach dem Informationsfreiheitsgesetz

Der Bericht der Verwaltung ist für eine Veröffentlichung geeignet

Beschlussempfehlung:

Die städtische Deputation für Mobilität, Bau und Stadtentwicklung nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis