

Mitteilung des Senats vom 22. Dezember 2004

Bebauungsplan 1238 mit Deckblatt für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen

- *Hindenburgstraße*
- *Eisenbahnstrecke Bremen-Burg-Bremen-Vegesack*
- *Am Heidbergstift*
- *Am Mühlenbruch und*
- *Grünzug beidseitig der Ihle*

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 1238 mit Deckblatt vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 28. Oktober 2004 den beigefügten Bericht erstattet.

Dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen Anregungen und deren empfohlene Behandlung aufgeführt werden.*)

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 1238 mit Deckblatt in Kenntnis der eingegangenen Anregung zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Bebauungsplan 1238 mit Deckblatt für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen

- **Hindenburgstraße**
- **Eisenbahnstrecke Bremen-Burg-Bremen-Vegesack**
- **Am Heidbergstift**
- **Am Mühlenbruch und**
- **Grünzug beidseitig der Ihle**

1. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau hat am 11. November 1999 einen Planaufstellungsbeschluss für das Gebiet gefasst. Dieser wurde am 24. November 1999 ortsüblich bekanntgemacht.

*) Die Anlage zu dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist nur den Abgeordneten der Stadtbürgerschaft zugänglich.

1.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom Ortsamt Burglesum am 16. März 2000 in Form einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt. Dabei wurden die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet.

Die Äußerungen der Bürger bezogen sich im Wesentlichen auf die Erschließungsvarianten des Gebietes, auf die Zahl der Vollgeschosse und auf den Erhalt des Grünzuges der Ihle.

Den Anregungen konnte mit dem Plan überwiegend entsprochen werden. Bei der Abwägung zwischen den Erschließungsvarianten wurde der Erschließung durch zwei Stichstraßen der Vorrang eingeräumt.

1.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB bei der Aufstellung des Planes beteiligt. Die meisten Träger öffentlicher Belange haben schriftlich oder telefonisch mitgeteilt, dass sie mit den Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes übereinstimmen. Soweit Bedenken vorgetragen wurden, konnten sie im Planentwurf berücksichtigt werden.

Die übrigen Träger öffentlicher Belange haben durch Fristablauf zu erkennen gegeben, dass die von ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Planentwurf nicht berührt werden.

1.4 Öffentliche Auslegung

Die Deputation für Bau und Verkehr stimmte am 2. Oktober 2003 dem Entwurf des Bebauungsplanes zu und beschloss dessen öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Daraufhin hat der Plan mit Begründung in der Zeit vom 28. Oktober bis 28. November 2003 im Bauamt Bremen-Nord öffentlich ausgelegen. Interessenten hatten in der Auslegungszeit zudem Gelegenheit von einer Kopie des Planes mit Begründung im Ortsamt Burglesum Kenntnis zu nehmen.

Anlässlich der öffentlichen Auslegung ist eine Anregung zum Planinhalt eingegangen. Auf die Anlage zum Bericht wird verwiesen.

1.5 Änderung des Planentwurfs (Deckblatt)

Aufgrund verschiedener Anregungen von Trägern öffentlicher Belange während der öffentlichen Auslegung, soll der Planentwurf geändert werden.

Diese Änderungen sind in den Planentwurf (Deckblatt) eingearbeitet worden. Eine Anpassung der Begründung ist erfolgt. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden erneut beteiligt und haben den folgenden Änderungen zugestimmt:

- Anstatt einer Straßenverkehrsfläche im östlichen Planbereich, wird die Fläche als ein mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt.
- Für die MI³-Fläche wird eine Oberkante der baulichen Anlagen über vorhandener Straßenoberfläche von 10,00 m festgesetzt. Die bereits ausgewiesenen OK für die MI II/g-, MI I/g- und MI¹ II-III/g-Flächen werden jeweils um 0,50 m erhöht.
- Geringe Verschiebungen einer Stellplatzfläche und bei den Baumpflanzungen.
- Anstatt einer Straßenverkehrsfläche wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Rad- und Fußweg, Anliegerverkehr sowie Fahrzeuge der zuständigen Versorgungsunternehmen festgesetzt.
- Die festgesetzte Grünfläche, öffentlich, wird verkleinert. Der westliche Grünbereich wird entsprechend den Eigentumsverhältnissen als private Grünfläche festgesetzt. Die Überwegung dieser Fläche für die Allgemeinheit wurde vorab mittels städtebaulichem Vertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadtgemeinde Bremen geregelt und wird im Folgenden durch Grundbucheintragungen gesichert.
- Auf der öffentlichen Grünfläche ist eine Feuerwehrzufahrt zulässig.

Die Planänderungen und Ergänzungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung. Mit dem von den Änderungen betroffenen Eigentümer ist unter Übersendung der Planänderungen eine eingeschränkte Beteiligung durchgeführt worden. Der betroffene Eigentümer hat den Planänderungen zugestimmt. Von einer erneuten öffentlichen Auslegung wurde daher gemäß § 3 Abs. 3 Seite 3 in Verbindung mit § 13 Ziffer 2 BauGB abgesehen.

1.6 Europarechtsanpassungsetz Bau (EAG Bau)

Vor Abschluss des Bauleitplanverfahrens ist das Europarechtsanpassungsgesetz Bau am 20. Juli 2004 in Kraft getreten. Für den vorliegenden Bauleitplan ergeben sich daraus keine Änderungen, da das Verfahren auf Grundlage der Überleitungsvorschriften (§§ 233 und 244 Abs. 2 BauGB) nach den bisherigen Rechtsvorschriften fortgeführt wird.

2. Information des Beirates

Das Ortsamt Burglesum wurde durch die Zusendung einer Deputationsvorlage über die Planänderungen gemäß Deckblatt unterrichtet.

3. Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 1238 mit Deckblatt für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen Hindenburgstraße, Eisenbahnstrecke Bremen-Burg–Bremen-Vegesack, Am Heidbergstift, Am Mühlenbruch und Grünzug beidseitig der Ihle einschließlich Begründung in Kenntnis der eingegangenen Anregungen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Jens Eckhoff
(Vorsitzender)

Dr. Carsten Sieling
(Sprecher)

Begründung zum Bebauungsplan 1238 für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen

- Hindenburgstraße*
- Eisenbahnstrecke Bremen-Burg–Bremen-Vegesack*
- Am Heidbergstift*
- Am Mühlenbruch und*
- Grünzug beidseitig der Ihle*

A Plangebiet

A 1 Lage, Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Lesum (Nr. 514) und hat eine Größe von ca. 5,2 ha. Der westliche Planbereich ist überwiegend bebaut. Es befinden sich hier größere Hallen eines Fabrikationsgebäudes, eine Gärtnerei und mehrere Geschäfte für den täglichen Bedarf. Um die Grundstücke weiterhin wirtschaftlich nutzen zu können, besteht für die Flächen der Fabrikationsgebäude sowie die Flächen der Gärtnerei Bedarf an einer Umnutzung und Erweiterung der überbaubaren Flächen.

Der östliche Planbereich wird geprägt durch einen Grünzug, in dem die Ihle verläuft. Das Plangebiet gehört naturräumlich zur Vegesacker Geest mit dem Teilgebiet des Geestbachtals. Die potentiell-natürliche Vegetation ist ein Geißblatt-Eichen-Hainbuchenwald, örtlich Waldziest-Eichen-Hainbuchenwald und Erlenbruchwald. Die Böden sind feucht bis nass; es handelt sich um grundwasserbeeinflusste Sandböden, die zum Teil lehmig, örtlich moorig sind.

A 2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung Mai 2001 stellt für den westlichen Bereich Mischgebietsfläche und für den östli-

chen Bereich Grünfläche „Parkanlage“ dar. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan 382 A, bekannt gemacht am 3. November 1977, setzt für die westlichen Flächen an der Hindenburgstraße überwiegend Gewerbefläche und einen Teilbereich als Mischgebietsflächen mit ein- bis dreigeschossiger Bauweise fest. Für den östlichen Planbereich gelten die Festsetzungen „Flächen für die Landwirtschaft“ und „öffentliche Grünanlage“.

B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit

Auf den Flächen nördlich der Hindenburgstraße, zwischen der Eisenbahnstrecke und der Ihle, findet ein Umstrukturierungsprozess vom produzierenden Gewerbe zu Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben statt. Es fehlen für diesen Bereich planungsrechtliche Festsetzungen, anhand derer sich das Gebiet städtebaulich geordnet weiter entwickeln kann.

Mit der Stärkung dieses zentralen Standortes soll ein Zusammenwachsen des Doppelzentrums Lesum/Bremerhavener Heerstraße zu einem gemeinsamen Stadtteilzentrum gefördert werden.

Im Einzelnen werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Ziele verfolgt:

- Geordnete Weiterentwicklung der vorhandenen gemischten Nutzungsstruktur aus Wohnen, Gewerbe, Handel- und Dienstleistungen zu einem leistungsfähigen und attraktiven Geschäftszentrum unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrsentwicklung,
- städtebauliche Betonung der landschaftlich prägnanten Lage des Ihletales,
- Erhaltung und Entwicklung des Grünzuges mit Gewässer im Ihletal unter Beachtung der eventuell notwendigen Ausgleichsmaßnahmen.

Für die geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne dieser Ziele ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich.

C Planinhalt

C 1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen in den bereits weitgehend bebauten Planbereichen parallel zur Hindenburgstraße orientieren sich am Bestand. Es wird daher Mischgebiet festgesetzt.

Die Ausdehnung der Mischgebietsfläche auf die rückwärtigen Grundstücksflächen erlaubt eine Erweiterung der Einzelhandelsunternehmen.

In den Teilen MI² und MI³ des Mischgebietes werden im Erdgeschoss Wohnungen ausgeschlossen. Die gewerbliche Nutzung der Erdgeschosse soll die Entwicklung des Gebietes zum Geschäftszentrum unterstützen.

Lediglich auf den MI und MI¹-Flächen, im Anschluss an das Ihletal, sind auch im Erdgeschoss Wohnungen möglich. Hiermit wird der Lagegunst der nahen Grünflächen Rechnung getragen.

C 2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für die Mischbebauung orientiert sich an der vorhandenen Baustruktur parallel der Hindenburgstraße.

Es werden überwiegend zweigeschossige Bauzonen festgesetzt.

Um eine Betonung der Zäsur zwischen dem Ihletal und der Bebauung zu erreichen, wird eine durchgehende Bauzone am Grünzug der Ihle festgesetzt. Die Zone wird in der Höhe gestaffelt. Durch die angrenzende, große Grünfläche ist genügend Freiraum gegeben, so dass hier aus städtebaulichen Gründen eine gestaffelte Bebauung von ein bis drei Geschossen vertretbar ist.

Um mindestens ein zweigeschossiges und maximal ein dreigeschossiges Gebäude als Auftakt zum Geschäftszentrum zu erhalten, wird die MI¹-Fläche mit einem Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

Die Höhenbegrenzungen für die östlichen zwei- und dreigeschossigen Bauzonen soll einer maßstabsprengenden Gebäudeentwicklung, entgegenwirken.

Die rückwärtig gelegene Mischgebietsfläche, an die sich nördlich eine kleinteilige Wohnbebauung anschließt, wird nur eingeschossig festgesetzt, um einen verträglichen Übergang der Gebäudehöhen zur angrenzenden Wohnbebauung herzustellen. Um dies zu garantieren, wird außerdem eine Obergrenze der baulichen Anlage mit maximal 10 m festgesetzt.

Für die Baugebiete wird bei der Grundflächenzahl (GRZ) die Obergrenze der Baunutzungsverordnung (BauNVO) übernommen.

C 3 Bauweise und Baugrenzen

Für die parallel zur Bahn und zur Hindenburgstraße verlaufenden Bauzonen westlich des Ihletales, wird zum Schutze der Grundstücke im MI²-Gebiet vor Lärm die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Auch für die ein- und zweigeschossigen rückwärtigen Mischflächen ist die geschlossene Bauweise ausgewiesen. Hiermit wird der vorhandenen Bauweise nachgekommen und eine Abschirmung der Mischnutzung gegenüber der vorhandenen Wohnnutzung bzw. der Grünzone erreicht.

Lediglich für das Grundstück östlich des Grünbereiches wird die offene Bauweise festgesetzt, um eine Verträglichkeit mit der hier vorhandenen Anschlussbebauung herzustellen.

Die Bauzonen sind in der Regel großzügig geschnitten, um bei der Neugestaltung des Gebietes Gestaltungsfreiräume zu bieten.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird in der Planung davon ausgegangen, dass mittelfristig nur eine Zufahrt an die Hindenburgstraße anschließt (siehe hierzu auch unter C 4). Die dann notwendige Innenschließung bedingt auch die Neuordnung der Bauzonen gegenüber dem Bestand. Dies wiederum setzt eine Umnutzung/Veränderung der zurzeit hier stehenden großen Hallenflächen voraus.

C 4 Verkehrsflächen/Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Um Unfallgefahrenpunkte zu minimieren und den Verkehrsfluss auf der Hindenburgstraße nicht über Gebühr zu behindern, sollen die zurzeit vorhandenen vier Zufahrten auf die auch mit Bussen stark befahrenen Hindenburgstraße, auf zwei minimiert werden (eine öffentliche, eine private). Um dies zu erreichen werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

Eine interne Erschließung des westlichen Baugebietes ist damit notwendig. Aufgrund der Vielzahl an unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen, ist eine Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche notwendig, um die Durchführung eines Straßenbaues zu garantieren.

Die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche mit Wendepplatz und Zuwegung als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zur Straße „Am Heidbergstift“ ist aus den nachfolgenden Gründen sinnvoll:

- eine städtebaulich notwendige Erschließung ist trotz vielfältiger Eigentumsverhältnisse durchsetzbar,
- der notwendige Abwasserkanal, der aus technischen Gründen an die Straße „Am Heidbergstift“ angeschlossen werden muss, liegt in einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche,
- mit der Fußweg- und Radfahrverbindung zur Straße „Am Heidbergstift“ ist eine städtebaulich wichtige Verbindung zwischen dem Zentrum am der Bremerhavener Heerstraße zum Zentrum in Lesum gegeben.

Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche wird so bemessen, dass sie folgendes Profil aufnehmen kann:

Beidseitig 1,75 m Fußweg, 5,00 m Fahrbahn.

Um nur eine fuß- und radläufige Verbindung vom Wendepplatz zur Straße „Am Heidbergstift“ zu sichern, ist hier eine Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung festgesetzt. Ausnahmen sind der Anliegerverkehr und die Befahrung durch die zuständigen Versorgungsunternehmen.

Die östliche Erschließung erfolgt über einen schon vorhandenen, auch zukünftig nicht verzichtbaren, privaten Erschließungsweg. Hier wird eine Fläche festgesetzt, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet ist. Eine privat rechtliche Regelung einer Erschließung der hinteren Bauzonen ist hier möglich.

C 5 Stellplätze und Nebenanlagen

Neben den Bestandsflächen für Pkw-Einstellplätze werden im Plangebiet zusätzliche Flächen für Stellplätze ausgewiesen. Hiermit wird dem Bedarf eines Geschäftszentrums nachgekommen und eine Trennung zwischen Baukörpern und Stellplätzen vorgegeben.

Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Flächen werden aufgrund der ausgewiesenen großzügigen Bauzonen und Stellplatzzonen ausgeschlossen.

C 6 Grünflächen (öffentlich/privat)

Die Grünflächen am Ihletal im nördlichen und östlichen Planbereich sollen erhalten bleiben. Sie werden als öffentliche bzw. private Grünflächen ausgewiesen. Um eine fußläufige Überquerung über die private Grünfläche für die Allgemeinheit zu bekommen, wurde ein Vertrag geschlossen und im Folgenden wird dies durch Grundbucheintragungen abgesichert.

C 7 Versorgungsflächen

Mit der Festsetzung einer Fläche als Wertstoffsammelplatz wird dem notwendigen Bedarf im Rahmen der städtebaulichen Ordnung nachgekommen.

C 8 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die nach anderen Gesetzen und Verordnungen geltenden Vorschriften (hier: Baumschutzverordnung des Landes Bremen, geschützte Biotope, Bremisches Wassergesetz) werden nachrichtlich übernommen, da dies für die Umsetzung des Bebauungsplanes notwendig oder zweckmäßig ist. Die Hinweise dienen der Erläuterung und Beachtung. Sie haben keinen Festsetzungskarakter.

D Umweltprüfung

Das Bebauungsplanverfahren 1238 ist vor In-Kraft-Treten des EAG-Bau eingeleitet worden. Die Umweltprüfung soll deshalb auf der Grundlage des § 244 Abs. 2 BauGB nach den bisher geltenden Vorschriften weitergeführt werden. Danach hat eine Vorprüfung des Einzelfalles ergeben, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchzuführen ist.

D 1 Natur und Landschaft/Landschaftserlebnisfunktion

Größere Auswirkungen des Bebauungsplans auf Natur und Landschaft sind bei der Schaffung neuer Bauflächen nicht zu erwarten. Das Gebiet ist überwiegend bebaut und die dazwischen liegenden Freiflächen sind versiegelt. Mit dem Bebauungsplan erfolgen Eingriffe durch eine 120 ldfm Feuerwehrumfahrt auf der Grünfläche und eine damit verbundene Grabenverlegung, für die parallel hierzu ein Wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchgeführt wird.

Beeinträchtigte Funktionen Größe u. Bewertung der betroffenen Bereiche			Voraussichtlicher Bedeutungsverlust durch	erheblich/nachhaltig	Flächenäquivalent
Funktion	Fläche in qm	Wertstufe besondere Bedeutung	Wertstufenverlust von→auf	Wertstufenverlust	Wert x Fläche
Biotop-/Ökotoptfunktion					
Nährstoffreicher graben (FGR) 120mx2m	0240	3	3-4	3	0720
Ruderalbebüsch (BRU) und Baumgruppen (HB) am Graben 120mx8m	0960	3	3-4	3	2880
Baumgr. (HB), sonst. Feuchtbüsch (BF), Landröricht (NR) 30x10m	0330	4	4-V	4	1200
Fl. m. wassergebünd. Decke (TFW), Extensivrasen(GRE) 30mx10m	0300	2	2-V	2	0600
Summe					5400

Maßnahmen	Voraussichtlicher Bedeutungsgewinn durch		Benötigte Flächengröße in qm	Flächenäquivalent
	Wertstufe von→auf	erstufensteigerung		
Herstellung naturnaher nährstoffreicher Kleingewässer(SE), von Verlandungsbereichen nährstoffreicher Stillgewässer (VE), von Landrörichtflächen (NR), von Weidegebüsch der Auen und Ufer (BA) durch Öffnung des Ihle-Deiches 50mx80m	3-4	1	4000	4000
Herstellung eines Extensivrasens(GRE) an der Böschung des neuen Deiches 120mx 5m	V-2	2	0600	1200
Summe (gerundet)				5200

Die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen sind unter der textlichen Festsetzung Nr. 5 aufgeführt und sind den anliegenden Baugebieten zugeordnet.

Die Grünflächen liegen laut Stadtentwicklungskonzept Bremen in dem ortsteilübergreifenden Grünzug Nr. 1 – Platjenwerbe/Lesum („Grünzug Ihletal“)

Das Landschaftsprogramm Bremen weist in dem Bereich der Vegesacker Geest besiedelte Wohnbauflächen aus mit der Zielsetzung den vorhandenen Grünanteil zu erhalten und zu ergänzen. Die textliche Festsetzung Nr. 5 berücksichtigt dies entsprechend.

Für den nördlichen und westlichen Planbereich ist im Landschaftsprogramm Grünfläche dargestellt. Die Bebauungsplanfläche liegt in dem landschaftstypischen Element „Geestbachtal“.

Die Landschaftserlebniszfunktion wird mit dem Bebauungsplan durch die möglichen Wegebeziehungen innerhalb der Grünflächen erhöht.

D 2 Lärm

Wegen der Lärmeinwirkungen von der Eisenbahnstrecke Bremen–Bremerhaven und von der Hindenburgstraße wird für die angrenzenden Mischgebieten passiver Lärmschutz festgesetzt.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes werden keine weiteren nennenswerten Lärmbeeinträchtigungen hervorgerufen.

D 3 Boden/Altlasten

Das gesamte Plangebiet ist mit einer anthropogenen Auffüllung von durchschnittlich 0,50 bis 1,50 m Mächtigkeit bedeckt. Die Auffüllung ist jedoch überwiegend organoleptisch und analytisch unauffällig.

In dem mit A gekennzeichneten Bereich wurde im Umfeld eines ehemaligen Heizöltanks ein MKW-Schaden erkannt und begrenzt. In dieser Fläche befindet sich eine Auffüllung von maximal 1,60 m Mächtigkeit, sie ist mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) verunreinigt. Mit maximal 8.650 mg/kg MKW ist selbst der Maßnahmschwellenwert der LAWA überschritten. Auch die Grundwasserschöpfprobe ist deutlich über dem Maßnahmschwellenwert belastet. Laut Gutachten ist aufgrund der aktuellen Nutzung (versiegelter

Parkplatz) und der geologischen Situation keine akute Gefährdung des Grundwassers zu befürchten. Mit dem Erhalt der Versiegelung (siehe textliche Festsetzung Nr. 6) ist sichergestellt, dass die plangemäße Nutzung unbedenklich ist.

In dem mit B gekennzeichneten Bereich wurde auf der nordwestlichen Freifläche im Oberboden eine erhebliche Belastung mit Arsen gefunden. Sie liegt mit 84 mg/kg Trockensubstanz (TS) deutlich über dem Prüfwert für Wohngebiete. Eine Grundwasserkontamination ist nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht zu erwarten. Mit einer Aufhöhung (siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 6) der mit Arsen verunreinigten Fläche ist die plangemäße Nutzung unbedenklich.

D 4 Wasser

Gegenüber dem Bestand werden nur schon versiegelte Freiflächen zusätzlich bebaut. Hiermit wird der vorhandene Wasserhaushalt nur sehr gering beeinträchtigt.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Systeme in der Hindenburgstraße und „Am Heidbergstift“ gegeben, so dass die zusätzlichen Bauflächen angeschlossen werden können.

Aufgrund der geringen Tiefe des Abwasserkanals in der Hindenburgstraße muss bei der Schmutzwasserentwässerung die Baufläche der MI- und MI¹-Flächen entweder um ca. 1,00 m aufgehört werden, was bezogen auf die Nähe der Ihle und des Baugrundes zu befürworten wäre, oder die Entwässerung muss über eine Druckleitung erfolgen.

D 5 Klima

Durch die zusätzliche Bebauung wird das Klima nicht beeinflusst, da keine zusätzlichen Vegetationsflächen zerstört werden. Die Errichtung eines Baukörpers nahe dem Ihletal hat nur geringfügige klimatische Auswirkungen auf die Frischluftzufuhr.

Weitere Umweltbereiche bzw. Wirkungsfelder sind durch die Planung nicht betroffen.

E Finanzielle Auswirkungen

Bei der Realisierung des Bebauungsplanes entstehen der Stadtgemeinde Bremen voraussichtlich folgende überschlägig ermittelten Kosten:

Ausgaben für die Stadtgemeinde Bremen:

	Brutto	Netto
Straßenbau (Neuerschließung)	Euro 195.000,00	Euro 19.500,00
Herstellung eines Rad- und Fußweges	Euro 35.000,00	Euro 35.000,00
Grunderwerb Straßenverkehrsflächen/ Regu- lierungsflächen	Euro 277.500,00	Euro 27.750,00
Summe der Ausgaben	Euro 507.500,00	Euro 82.250,00

Die oben genannten Kosten sind dem Sondervermögen Infrastruktur zuzuordnen. Die Finanzierung der Maßnahmen ist im Rahmen der jeweils zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel vorgesehen. Der Anteil der Stadtgemeinde richtet sich nach den gesetzlichen Vorschriften.

Nachrichtlich: Kosten für Kanalbau (Bremer Entsorgungsbetriebe):

Der Stadtgemeinde Bremen entstehen hierdurch keine Kosten. Eventuelle Vorfinanzierungen erfolgen durch Hansewasser.

Städtebauliche Daten zum Bebauungsplan 1238

Stand: 19.03.2001

I. Nutzung der Flächen

	ha	%
1. Fläche des Geltungsbereiches.....	5,25	100
1.1 davon: Vorhandene Baugebiete.....	1,80	35
1.2 davon: Neue Baugebiete.....	0,64	12
2. Bebaubare Fläche nach GRZ insgesamt*	0,38	7
3. Unbebaubare Fläche insgesamt.....	0,26	5
4. Baugebiete insgesamt.....	2,44	47
4.1 davon: Mischgebiet (MI, MI ¹ ,).....	2,44	47
4.2 davon: Allgemeines Wohngebiet (WA, WA ¹).....		
4.3 davon: Gewerbegebiet (GE, GE ¹ , GE ²).....		
5. Flächen für Gemeinbedarf insgesamt.....		
6.1 davon: Zweckbestimmung.....		
6.2 davon: Zweckbestimmung.....		
6. Verkehrsflächen insgesamt (incl. kl. Versorg.Flä.).....	0,34	6
6.1 davon: Vorhandene Verkehrsflächen.....	0,07	1
6.2 davon: Planstraßen.....	0,27	5
7. Flächen für Versorgung insgesamt.....		
7.1 davon: Zweckbestimmung (Wertstoffsammelpl.).....		
7.2 davon: Zweckbestimmung.....		
8. Grünflächen insgesamt.....	2,47	47
8.1 davon: Öffentliche Grünflächen (z.T. mit Wegeverb. u. Gewässer).....	2,00	38
8.2 davon: Private Grünflächen (z.T. mit Wegeverb. u. Gewässer)....	0,47	9
9. Sonstige Flächen insgesamt.....		
(z.B.) Flächen für Pflanzbindungen.....		
(z.B.) Wasserfläche.....		
11. Ausgleichsflächen nach § 1a BauGB insges.	2,34	
11.1 davon in den o. aufgeführten Flächen enthalten	2,34	
11.2 davon außerhalb des Bebauungsplans liegend.....		

* einschließlich Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

II. Wohnungsbaupotential

	Anzahl	%
1. Neu möglich werdende Wohneinheiten (WE) insgesamt.....	30	100
1.1 WE in Einzel- und Doppelhäusern.....		
Davon auf städtischen Flächen		
1.2 WE in Reihenhäusern.....		
Davon auf städtischen Flächen		
1.3 WE in Mehrfamilienhäusern*	30	100
Davon auf städtischen Flächen		
2. Mit vorhandener Erschließung mögliche WE (z.B. Baulücken)		
3. Mit neuer Erschließung mögliche WE.....		
4. Neu mögliche WE öffentlich erschlossen.....		
5. Neu mögliche WE privat erschlossen		
6. Einwohnerzuwachs (Annahme: 2,4 E / WE).....	72 E	
7. Bebauungsdichte bezogen auf geplante Baugebiete (I. 1.2).	113 E/ha	

* Annahme: Je 85 m² Bruttogeschosßfläche 1 Wohneinheit

BEBAUUNGSPLAN 1238

für ein Gebiet in Bremen - Burglesum

zwischen

- Hindenburgstraße
- Eisenbahnstrecke Bremen- Burg - Bremen-Vegesack
- Am Heidebergstift
- Am Mühlenbruch und
- Grünzug beidseitig der Ihle

Dieser Plan stellt in übersichtlicher Form den Geltungsbereich und die wichtigsten Festsetzungen dar. Er ist nicht identisch mit dem zu beschließenden Urkundsplan, der für die Dauer der Planansetzungen bei der Verwaltung der Bremischen Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

MI Mischgebiet

GRZ Grundflächenzahl, Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

II - III Zahl der Vollgeschosse, Mindest- und Höchstmaß

OK Oberkante baulicher Anlagen in m über vorhandener Straßenoberfläche

o offene Bauweise □ geschlossene Bauweise

▨ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Rad- und Fußweg, Anliegerverkehr sowie Fahrzeuge der zuständigen Versorgungsunternehmen

--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

■ Fläche für Ver- u. Entsorgungsanlagen ● Wertstoffsammlung

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

○ Bäume zu pflanzen und zu erhalten

ST Stellplätze

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger der angrenzenden Grundstücke

KENNZEICHNUNGEN

Kennzeichnung der Böden, deren Flächen erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Nach § 22a BremNatschG geschütztes Biotop Nr. 102

HINWEIS

Verrohrter Graben



