

*Mitteilung des Senats vom 5. Juli 2005*

*Bebauungsplan 1234 für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen*

- *Bremer Heerstraße, Hausnummern 8 bis 22 (gerade) und*
- *der Lesum*

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 1234 vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 16. Juni 2005 den beigefügten Bericht erstattet.

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

**Der Senat** schließt sich dem Bericht der Deputation für Bau an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 1234 zu beschließen.**

*Bericht der Deputation für Bau und Verkehr*

**Bebauungsplan 1234 für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen**

- **Bremer Heerstraße, Hausnummern 8 bis 22 (gerade) und**
- **der Lesum**

**1. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

1.1 Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für das Bauwesen hat zunächst am 16. März 2000 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Dieser wurde am 28. September 2000 von der Deputation für Bau aufgehoben; gleichzeitig wurde unter Erweiterung des Geltungsbereiches die erneute Planaufstellung für den Bebauungsplan 1234 beschlossen.

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.

Es wurden Fragen der Bürger zu der beabsichtigten Planung beantwortet und Anregungen entgegengenommen, die Gegenstand eingehender Prüfung bei der weiteren Planaufstellung wurden. Der Geltungsbereich wurde daraufhin erweitert und der Planaufstellungsbeschluss neu gefasst. Von einer erneuten Bürgerbeteiligung wurde abgesehen, da die betroffe-

nen Eigentümer selbst die Erweiterung des Geltungsbereiches forderten und Inhalte bekannt waren.

### 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. Ergänzungen in der Begründung wurden berücksichtigt.

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 10. März 2005 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 4. April 2005 bis 4. Mai 2005 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 sind keine Anregungen eingegangen.

### 1.5 Europarechtsanpassungsetz Bau (EAG Bau)

Das mit Wirkung vom 20. Juli 2004 durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) geänderte BauGB enthält u. a. neue Anforderungen zum Verfahren und zur Begründung der Bauleitpläne; danach sind grundsätzlich für alle Flächennutzungspläne und Bebauungspläne Umweltprüfungen durchzuführen.

Nach den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 in Verbindung mit § 244 Abs. 2 BauGB 2004 können bereits begonnene Bauleitplanverfahren nach den bisherigen Vorschriften des Baugesetzbuches zu Ende geführt werden, sofern sie bis zum 20. Juli 2006 abgeschlossen werden. Abgeschlossen ist das Verfahren mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen; daher ist zu beachten, dass für Bauleitplanverfahren nach altem Recht eine abschließende Deputationsbefassung im Frühjahr 2006 erforderlich ist.

Sofern eine Bekanntmachung bis zum 20. Juli 2006 nicht erfolgt, müssen nachträglich ein Umweltbericht erstellt und die Verfahrensschritte zur öffentlichen Auslegung und Trägeranhörung wiederholt werden.

Das vorliegende Bauleitplanverfahren soll auf Grundlage der Überleitungsvorschriften nach den bisherigen Vorschriften des Baugesetzbuches abgeschlossen werden.

## 2. Information des Beirates

Das Ortsamt Burglesum wurde durch die Zusendung einer Deputationsvorlage unterrichtet.

## 3. Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 1234 für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen Bremer Heerstraße, Hausnummern 8 bis 22 (gerade) und der Lesum zu beschließen.

Jens Eckhoff  
(Vorsitzender)

Dr. Carsten Sieling  
(Sprecher)

## *Begründung zum Bebauungsplan 1234 für ein Gebiet in Bremen-Burglesum zwischen*

- *Bremer Heerstraße, Hausnummern 8 bis 22 (gerade) und*
- *der Lesum*

### **A Plangebiet**

#### A 1 Lage, Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Burgdamm (Nr. 513) und hat eine Größe von ca. 5,8 ha. Parallel zur Bremer Heerstraße befindet sich eine gemischte Nutzung aus Wohnen, Handel und Dienstleistung. Im westlichen Planbereich, im Anschluss zur freien Landschaft an der Lesum, befindet sich ein ehemaliger Molkereiteich. Die Flächen nördlich des Teiches liegen zum größten Teil brach oder werden als Abstellflächen für Altfahrzeuge genutzt. Der südliche Planbereich wird überwiegend von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb sowie zwei Einzelhäusern mit Dienstleistungsbetrieben genutzt.

Das Plangebiet liegt im Bereich der naturräumlichen Landschaftseinheit „Blockland“. Die potentielle natürliche Vegetation ist Erlenbruchwald, Traubenkirschen-Erlenwald, Weidenwald und -gebüsch. Das Plangebiet liegt außendeichs und wird durch einen Sommerdeich an der Lesum geschützt.

Der südliche Planbereich ist zum Teil mit Sanden in Mächtigkeit von 2,00 m bis 2,50 m verfüllt worden (Verkleinerung des Gewässers). Unter diesen Auffüllungen stehen Tone und Schluffe in Mächtigkeiten von 7,00 m bis 9,00 m an, in die abschnittsweise Sand und Torf eingelagert sein können. Die Basis dieser Weichschichten kann - 6,00 m NN herunterreichen. Der Baugrund ist für höhere Sohlspannungen als setzungsempfindlich zu bezeichnen, entsprechend sollten Baugrunduntersuchungen vorgenommen werden.

Je nach den jahreszeitlichen Verhältnissen treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Sie liegen zwischen 0,75 m NN und 1,00 m NN. Hochstände sind bei 3,00 m NN zu erwarten. Das Grundwasser fließt nach Süden zur Lesum und ist als „schwach betonangreifend“ einzustufen.

#### A 2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für den Planbereich gewerbliche Bauflächen und Grünflächen „Parkanlage“ dar.

Der Bebauungsplan 978, bekannt gemacht am 1. Juni 1989, setzt überwiegend Gewerbegebiet, zweigeschossig, fest. Im nördlichen Planbereich an der Bremer Heerstraße gilt die Festsetzung Mischgebiet. Zwei Vollgeschosse sind zulässig.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zum jetzigen Bebauungsplanverfahren 1234 betrieben (23. Änderung des Flächennutzungsplanes). Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit**

Die Flächen im Bereich der ehemaligen Molkereibetriebe werden z. T. nicht mehr gewerblich genutzt. Es findet ein Strukturwandel vom produzierenden Gewerbe hin zum Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich statt. Für dieses Gebiet fehlen planungsrechtliche Festsetzungen, anhand derer sich der eingeleitete Umstrukturierungsprozess städtebaulich geordnet weiterentwickeln kann. Bei der Planung soll einerseits die Lagegunst nahe des neu gestalteten Bahnhofsbereiches Bremen-Burg und andererseits die angrenzende freie Landschaft an der Lesum berücksichtigt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Ziele verfolgt:

- Städtebauliche Ordnung und Entwicklung der gemischten Struktur aus Gewerbe, Handel und Dienstleistungen.
- Schaffung von Bauflächen unter Beachtung der angrenzenden freien Landschaft an der Lesum.
- Erhaltung der Grünbereiche und Entwicklung eines Grünzuges unter Beachtung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen.

## **C Planinhalt**

### **C 1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung „Mischgebiet“ in den bereits überwiegend bebauten Bereichen orientiert sich an dem vorhandenen Bestand, der damit gesichert wird. Zusätzlich gibt der Bebauungsplan eine geordnete Entwicklung der gemischten Nutzungsstruktur von Gewerbe, Handel, Dienstleistung und Wohnen vor.

Im Norden des Planbereiches wird allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Diese Fläche ist aufgrund ihrer Lage nicht geeignet für eine Bebauung mit gemischter Nutzung. Teile dieser Fläche liegen zurzeit brach und machen dementsprechend einen ungepflegten Eindruck. Mit der Veränderung in Richtung Wohnbaufläche wird ein Anreiz gegeben, diese Bereiche mit Gebäuden neu zu strukturieren, so dass dem weiteren Verfall des Gebietes entgegen gewirkt wird.

Um die vorhandenen, benachbarten Versorgungsbereiche in Burg bzw. Burgdamm nicht zu schwächen, werden im Mischgebiet (MI, MI<sup>1</sup>) Einzelhandelsbetriebe, die der Deckung des täglichen Bedarfs dienen, nur ausnahmsweise zugelassen. Außerdem soll damit die Standortqualität in Hinsicht auf die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben gefördert werden.

### **C 2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung parallel zur Bremer Heerstraße orientiert sich am Gebäudebestand. Es werden überwiegend zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe festgesetzt, um ein Einfügen in die vorhandene Struktur zu erreichen.

Um keine zu große Verdichtung im Mischgebiet in den rückwärtigen Bereichen zu bekommen, was aufgrund der großzügig geschnittenen Bauzonen möglich wäre, wird hier ein Vollgeschoss zusammen mit einer Höhenbegrenzung festgesetzt.

Im Mischgebiet am Lesumdeich werden zwei Vollgeschosse ausgewiesen. Aufgrund der Lage hinter dem Sommerdeich ist hier eine Zweigeschossigkeit vertretbar.

Das im Norden des Gebietes geplante allgemeine Wohngebiet wird mit einem Vollgeschoss und einer Wohnung pro Wohngebäude festgesetzt. Hiermit soll zur angrenzenden freien Landschaft mit Wanderweg eine Begrenzung der Dichte und Höhenentwicklung erreicht werden.

### **C 3 Bauweise und Baugrenzen**

Parallel zur Bremer Heerstraße gilt überwiegend die geschlossene Bauweise. Diese ermöglicht eine maßvolle Verdichtung und schützt die hinteren Bereiche vor Lärmeinwirkungen von der Straße.

Die Bauzonen des MI<sup>1</sup>-Gebietes im südlichen Planbereich sind in offener Bauweise ausgewiesen. Sie sind aufgrund des nötigen Abstandes zur baumbestandenen, öffentlichen Grünfläche mit Wanderweg schmal geschnitten. Durch die größeren, nicht überbaubaren Flächen zwischen den Bauzonen, wird sichergestellt, dass keine zu langen und monoton wirkenden Gebäudefronten errichtet werden. Damit ist eine Verträglichkeit zum angrenzenden Grünbereich mit Wanderweg hergestellt.

Die parallel zur Hauptstraße verlaufenden Bauzonen werden im nördlichen und südlichen Bereich von der Straßenverkehrsfläche abgesetzt, um hier Baumpflanzungen zu ermöglichen und das Straßenbild aufzulockern.

Die mittig im Plangebiet liegenden Mischgebietsflächen werden durch Stellplatzzonen getrennt. Auf diese Weise wird eine allzu massive Bebauung verhindert und eine zweckmäßige Ordnung zwischen Gebäuden und ruhendem Verkehr geschaffen.

Im nördlichen WA-Gebiet, nahe der freien Landschaft, wird die offene Bauweise festgesetzt und die Bauzonen so gelegt, dass ein Südgarten möglich ist.

#### C 4 Verkehrsflächen; Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen wurden in ihrem Bestand in den Bebauungsplan übernommen. Hiermit ist eine ordnungsgemäße Erschließung gegeben.

Die Erschließung der hinteren Bauzonen erfolgt über private Zufahrten. Für weit zurückliegende Baubereiche wurden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Die Durchsetzbarkeit des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes im südlichen Bereich ist gegeben, weil die Grundstücksflächen bis zur Bremer Heerstraße einem Eigentümer gehören. Erschlossen werden hiermit das MI<sup>1</sup>-Gebiet am Lesumdeich und das MI I/g-Gebiet.

Das im nördlichen Planbereich vorgesehene Überwegungsrecht liegt auf einer Fläche mit altem Wegerecht und kann damit die Erschließung des WA-Gebietes sicherstellen.

#### C 5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um die Lage der Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen innerhalb der Wohngebiete städtebaulich zu ordnen, werden für sie gesondert festgesetzte Flächen ausgewiesen. Ansonsten sind diese Einrichtungen innerhalb der Bauzonen unterzubringen.

In den Mischgebieten wurden zum Teil große Flächen für die Unterbringung von Stellplätzen ausgewiesen. Hiermit wird dem Bedarf in diesem Bereich nachgekommen und eine Ordnung zwischen Gebäuden und Freiflächen vorgegeben.

#### C 6 Grünflächen, öffentliche und private

##### C 6.1 Öffentliche Grünflächen

Der Sommerdeich wird als öffentliche Grünfläche mit Wegeverbindung ausgewiesen. Hiermit wird die öffentliche Zugänglichkeit beibehalten.

Um eine landschaftlich reizvolle Wegeverbindung entlang der Feuchtwiesen zwischen dem Bahnweg und dem Deichweg zu ermöglichen, wird im westlichen und nördlichen Planbereich ein öffentlicher Grünzug mit Wegeverbindung festgesetzt. Auf dieser Fläche kann zusätzlich eine Ortsrandbegrünung vorgenommen werden.

Im Landschaftsschutzgebiet im nördlichen und westlichen Planbereich wird öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

##### C 6.2 Private Grünflächen

Der Teich in dem nordwestlichen Planbereich wurde früher von einem Molkereibetrieb benötigt. Für diese Fläche ist keine öffentliche Nutzung vorgesehen. Sie ist im Privateigentum und nicht öffentlich zugänglich. Der Seebereich wird nicht für die Wasserwirtschaft oder für den Wasserabfluss benötigt, so dass die Fläche als private Grünfläche mit Gewässer ausgewiesen wird.

Um eine Auflockerung in den südlich liegenden großen Stellplatzflächen zu erreichen und die angrenzenden Bauzonen abzusetzen, wird ein privater Grünstreifen mit Baumpflanzungen festgesetzt.

#### C 7 Sonstige Festsetzungen

##### C 7.1 Festsetzungen zur Gestaltung (§ 87 Bremische Landesbauordnung)

Die Höhenbegrenzung von Einfriedigungen im allgemeinen Wohngebiet soll eine Einengung der Gartenbereiche und übermäßig große Verschattungsbereiche verhindern.

Die Gebäude in den Bauflächen parallel zur Lesum sind mit geneigten Dächern zu errichten. Damit werden atypische Flachdächer in der Nähe des Grünzuges mit Wanderweg vermieden.

Die Begrünung von Garagen, Nebenanlagen und von großen, fensterlosen Hallenflächen erbringen eine ökologische Aufwertung und tragen zur besseren Gestaltung des Plangebietes bei.

#### C 7.2 Pflanz- und Erhaltungsgebote

An der Bremer Heerstraße wird in zwei Teilbereichen eine Pflanzung von Baumalleen festgesetzt, die zur Straßenbildgestaltung beitragen sollen.

Um das Orts- und Landschaftsbild parallel zum Deichweg zu erhalten werden besonders prägende Bäume städtebaulich festgesetzt. Zusätzlich zur zeichnerischen Festsetzung „öffentliche Grünfläche“ wird die Regelung getroffen, dass Bäume zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen sind.

Baumpflanzungen parallel zur Baugrenze sollen den Übergang von Bauzonen im Mischgebiet (MI) zur freien Landschaft gestalten.

Bei den Baumpflanzungen für die Alleebäume und der Baumpflanzung zur freien Landschaft sind standortheimische Arten zu bevorzugen.

#### C 7.3 Geländeaufhöhung

Das im südlichen Planbereich liegende MI<sup>1</sup>-Gebiet, GFZ 0,4, befindet sich hinter einem Sommerdeich, in der Nähe eines Überschwemmungsgebietes. Ein Hochwasserschutz gegen Tidenwasser ist durch das Lesumsperrwerk gegeben, da das Sperrwerk bei 3,30 m üNN geschlossen wird und die mittlere Geländehöhe ca. 4,25 m üNN beträgt. Das mittlere Tidenwasser beträgt in der Regel jedoch nur 2,21 m üNN.

Um auch einen zukünftigen Überschwemmungsschutz hinter dem Sperrwerk sicherzustellen, muss das Baugelände nahe dem Überschwemmungsgebiet auf 4,50 m üNN aufgehört werden. Hiermit wird gewährleistet, dass keine Überschwemmung durch den Zufluss des Oberflächenwassers und des Flusswassers in die Lesum erfolgt. Das entspricht einer Aufhöhung des vorhandenen Geländes von ca. 0,30 m bis ca. 0,90 m.

#### C 8 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die nach anderen Gesetzen und Verordnungen getroffenen Vorschriften (hier: Landschaftsschutzgebiet) werden nachrichtlich übernommen, soweit dies für die Umsetzung des Bebauungsplanes notwendig oder zweckmäßig ist. Die Hinweise dienen der Erläuterung und Beachtung. Sie haben keinen Festsetzungscharakter.

Bei den vorhandenen, unterirdischen Versorgungsleitungen handelt es sich um eine Trinkwasser-, Strom- und Steuerleitung, ferner um ein Wasserstraßenfernmeldekabel. Im nördlichen Seitenstreifen des Deichweges befindet sich eine hochwertige Telekommunikationsanlage.

### D Umweltprüfung

Das Bebauungsplanverfahren 1234 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 förmliche Umweltverträglichkeitsprüfung nicht durchzuführen ist.

#### D 1 Natur und Landschaft/Landschaftserlebnisfunktion

Auswirkungen des Bebauungsplans auf Natur und Landschaft sind durch die Verdrängung der Vegetation bei der Schaffung neuer Bauflächen nur in sehr geringem Maße zu erwarten, da eine Neubebauung überwiegend nur auf Abrissflächen erfolgen kann.

Ein Ausgleich für den Bebauungsplan 1234 ist laut § 1 a Abs. 3 Baugesetzbuch nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits nach dem bisher gel-

tenden Bebauungsplan 978 zulässig waren. Durch die Festsetzung von MI- und WA-Gebieten anstelle von Gewerbegebiet wird gegenüber dem bisherigen Planungsrecht kein weitergehender Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht. Mit der Grundflächenzahl von 0,6 gegenüber 0,8 in dem bisher geltenden Bebauungsplan 978 ist mit der neuen Planung ein geringerer Eingriff verbunden als mit der früheren.

Das Landschaftsbild parallel zum Deichwanderweg wird durch ein allgemeines Wohngebiet weniger gestört, als durch die bisher zulässigen zweigeschossigen Gewerbebauten, die noch dazu näher am Deichwanderweg gelegen hätten.

Durch den zu erwartenden Abriss von mehreren ungepflegten Gebäuden im Norden und Süden des Plangebietes und der Anpflanzung von Bäumen wird das Landschaftsbild neu gestaltet. Die Landschaftserlebnisfunktion wird im Zusammenhang mit der Neuanlegung einer westlich im Plangebiet verlaufenden Wegeverbindung verbessert.

Aus städtebaulichen Gründen werden Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Es handelt sich um wassergebundene Beläge für Einzelstellplätze, Zufahrten und Wege.

## D 2 Lärm

Die Bremer Heerstraße ist eine stark befahrene, für den übergeordneten Verkehr bedeutende Durchgangsstraße. Östlich des Plangebietes verläuft die Eisenbahnstrecke Bremen–Bremerhaven und Bremen–Veegesack. Es werden daher für Bereiche an der Bremer Heerstraße und parallel zur Lesum für Aufenthaltsräume Lärmschutzfestsetzungen getroffen.

In den Gebieten, in denen Garagen und Stellplätze unmittelbar an Wohngebäude und deren Freibereiche grenzen, soll eine entsprechende textliche Festsetzung den erforderlichen Immissionsschutz gewährleisten.

Durch den Bebauungsplan werden keine weiteren nennenswerten Lärmbeeinträchtigungen hervorgerufen.

## D 3 Boden/Altlasten

Im gesamten Plangebiet befindet sich eine anthropogene Auffüllung von durchschnittlich 1,5 bis 2,5 m (max. 5,0 m) Mächtigkeit.

Diese Auffüllung enthält sehr häufig Bauschutt, teilweise auch Aschen und Schlacken in verschiedenen Tiefen und Mächtigkeiten, die meist mit wechselnden Konzentrationen von Arsen, Blei, Chrom, Nickel und vor allem mit Benzo(a)pyren belastet sind.

Auf den für eine Kennzeichnung empfohlenen Grundstücken werden häufig die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Wohngebiete und für Kinderspielflächen weit überschritten, in Einzelfällen auch die Prüfwerte für Park- und Freizeitanlagen und für Industrie- und Gewerbegrundstücke.

Eine akute Gefährdung von Schutzgütern bei unveränderter Nutzung ist aus den Untersuchungen nicht abzuleiten.

Im Bereich der gekennzeichneten Fläche „A“ ist der anthropogen aufgefüllte Boden in einer Tiefe von 0,0 bis zu ca. 0,3 m erheblich mit umweltrelevanten Schadstoffen, insbesondere mit Blei (1.200 mg/kg) verunreinigt. Diese Belastung stammt vermutlich von einer Schlacke Beimengung in der Auffüllung.

Der Prüfwert der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Parameter Blei ist örtlich für Wohngebiete deutlich überschritten.

Unter Beachtung der textlichen Festsetzung Nr. 7, die technische Vorkehrungen zur Vermeidung eines Kontaktes mit den umweltgefährdenden Stoffen im Boden anordnet, ist die plangemäße Nutzung unbedenklich.

Im Bereich der gekennzeichneten Fläche „B“ ist der anthropogen aufgefüllte Boden in einer Tiefe von 0,1 bis zu ca. 2,2 m erheblich mit umwelt-

relevanten Schadstoffen, insbesondere mit Benzo(a)pyren (max. 13 mg/kg in 1,8 bis 2,2 m Tiefe), Chrom (max. 480 mg/kg) und Nickel (max. 160 mg/kg) verunreinigt. Diese Belastung stammt vermutlich überwiegend von einer Schlacke Beimengung in der Auffüllung.

Die Prüfwerte der BBodSchV für die Parameter Chrom und Nickel sind örtlich für Wohngebiete überschritten. Für Benzo(a)pyren sind die Prüfwerte örtlich für alle Nutzungsszenarien der BBodSchV überschritten.

Unter Beachtung der textlichen Festsetzung Nr. 7 ist die plangemäße Nutzung unbedenklich.

Im Bereich der gekennzeichneten Fläche „C“ ist der anthropogen aufgefüllte Boden in einer Tiefe von 0,3 bis zu ca. 5,0 m erheblich mit umweltrelevanten Schadstoffen, insbesondere mit Benzo(a)pyren (max. 110 mg/kg in 1,8 bis 3,1 m Tiefe), Arsen (max. 44 mg/kg) und Nickel (max. 87 mg/kg) verunreinigt. Diese Belastung stammt vermutlich überwiegend von einer Bauschutt- und Schlacke Beimengung in der Auffüllung.

Die Prüfwerte der BBodSchV für die Parameter Arsen und Nickel sind örtlich für Kinderspielflächen überschritten. Für Benzo(a)pyren sind die Prüfwerte örtlich für alle Nutzungsszenarien der BBodSchV erheblich überschritten.

Unter Beachtung der textlichen Festsetzung Nr. 7 ist die plangemäße Nutzung unbedenklich.

Im Bereich der gekennzeichneten Fläche „D“ ist der anthropogen aufgefüllte Boden in einer Tiefe von 0,1 bis zu mindestens 3,7 m erheblich mit umweltrelevanten Schadstoffen, insbesondere mit Benzo(a)pyren (max. 72 mg/kg in 1,5 bis 1,8 m Tiefe) und Blei (max. 400 mg/kg) verunreinigt.

Die Prüfwerte der BBodSchV für die Parameter Blei sind örtlich für Wohngebiete erreicht. Für Benzo(a)pyren sind die Prüfwerte örtlich für alle Nutzungsszenarien der BBodSchV erheblich überschritten.

Unter Beachtung der textlichen Festsetzung Nr. 7 ist die plangemäße Nutzung unbedenklich.

Im Bereich der gekennzeichneten Fläche „E“ ist der anthropogen aufgefüllte Boden in einer Tiefe von 0,7 bis zu ca. 3,3 m erheblich mit umweltrelevanten Schadstoffen, insbesondere mit Mineralölkohlenwasserstoffen (max. 2.700 mg/kg), Chrom (max. 850 mg/kg) verunreinigt.

Der Maßnahmenschwellenwert der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) für Mineralölkohlenwasserstoffe ist überschritten, der Prüfwert der BBodSchV für den Parameter Chrom ist örtlich für Wohngebiete überschritten.

Unter Beachtung der textlichen Festsetzung Nr. 7 ist die plangemäße Nutzung unbedenklich.

#### D 4 Wasser

Mit diesem Bebauungsplan werden nur wenige neue Baumöglichkeiten ausgewiesen, so dass hierdurch der Wasserhaushalt kaum beeinträchtigt wird.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt mit dem vorhandenen Trennsystem, das sich in der Bremer Heerstraße befindet.

#### D 5 Klima

Durch die zusätzliche Bebauung werden lediglich kleinklimatisch wirksame Vegetationsflächen betroffen, so dass damit keine zu berücksichtigenden Auswirkungen auf das Klima gegeben sind.

Weitere Umweltbereiche/Wirkungsfelder sind durch die Planung nicht betroffen.

### E Finanzielle Auswirkungen

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen der Stadtgemeinde Bremen folgende, überschlägig ermittelte Kosten:

	Brutto	Netto
Erwerb aus gewerblicher Nutzung, zukünftig Grünfläche	14.400,00 €	14.400,00 €
Erwerb aus einer Mischgebietsfläche/ge- werbliche Nutzung, zukünftig Grünfläche	36.000,00 €	36.000,00 €
Erwerb aus einer Mischgebietsfläche, zukünftig Grünfläche	2.300,00 €	2.300,00 €
Erwerb aus einer Bauerwartungsfläche/ Gewerbe, zukünftig Grünfläche	15.300,00 €	15.300,00 €
Erwerb einer Deichvorlandfläche, zukünftig Grünfläche	400,00 €	400,00 €
Summe der Ausgaben	71.000,00 €	71.000,00 €

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.

### Städtebauliche Daten zum Bebauungsplan 1234

Stand: 26. Januar 2005

I. Nutzung der Flächen	ha	%
1. Fläche des Geltungsbereiches	5,68	100
1.1 davon: Vorhandene Baugebiete (WA, MI, MI <sup>1</sup> )	2,24	39
1.2 davon: Neue Baugebiete (WA, MI <sup>1</sup> )	0,73	13
2. Bebaubare Fläche nach GRZ insgesamt* (WA, MI <sup>1</sup> )	0,29	5
3. Unbebaubare Fläche insgesamt	0,44	8
4. Baugebiete insgesamt	2,97	52
4.1 davon: Reines Wohngebiet		
4.2 davon: Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,45	8
4.3 davon: Mischgebiet (MI, MI <sup>1</sup> )	2,52	44
4.4 davon: Gewerbegebiet (GE)		
5. Flächen für Gemeinbedarf insgesamt		
5.1 davon: Zweckbestimmung		
5.2 davon: Zweckbestimmung		
6. Verkehrsflächen insgesamt (inklusive Wertstoffsammelplatz)	0,93	17
6.1 davon: Vorhandene Verkehrsflächen		
6.2 davon: Neue Verkehrsflächen		
7. Flächen für Versorgung insgesamt		
7.1 davon: Zweckbestimmung (Pumpstation)		
8. Grünflächen insgesamt	1,78	31
8.1 davon: Öffentliche Grünflächen	0,86	15
8.2 davon: Private Grünflächen	0,92	16
	ha	
9. Sonstige Flächen insgesamt		
(z. B.) Flächen für Pflanzbindungen		
(z. B.) Wasserfläche		

\* einschließlich Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

	ha	
11. Ausgleichsflächen nach § 1 a BauGB insgesamt		
11.1 davon in den oben aufgeführten Flächen enthalten		
11.2 davon außerhalb des Bebauungsplans liegend		
<b>II. Wohnungsbaupotential</b>	Anzahl	%
1. Neu möglich werdende Wohneinheiten (WE) insgesamt	27	100
1.1 WE in Einzel- und Doppelhäusern	7	26
Davon auf städtischen Flächen		
1.2 WE in Reihenhäusern		
Davon auf städtischen Flächen		
1.3 WE in Mehrfamilienhäusern*	20	74
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	27	100
6. Einwohnerzuwachs (Annahme: 2,4 E/WE)	65 E	
7. Bebauungsdichte bezogen auf geplante Baugebiete (I. 1.2)	89 E/ha	

-----  
\* Annahme: Je 85 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche eine Wohneinheit

# BEBAUUNGSPLAN 1234

für ein Gebiet in Bremen - Burglesum

zwischen

- Bremer Heerstraße, Hausnr. 8 bis 22 (gerade) und
- der Lesum

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

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- 1 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- GRZ Grundflächenzahl, Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- OK Oberkante baulicher Anlagen in m über Straßenoberfläche
- OK\* Oberkante baulicher Anlagen in m über unverändertem Geländewert
- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- A Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- B Bäume zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen
- C Bäume zu pflanzen und zu erhalten
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
- Na Nebenanlagen St Stellplätze Ga Garagen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Ver- und Entbaugeleitungen untrennlich) zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Geländeumhöhung mindestens + 4,50 m über NN innerhalb der überbauten Flächen

## HINWEISE

- vorhandenes Geländewert in m über NN
- vorhandene Versorgungsleitungen (untrennlich)

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes gemäß Landschaftsschutzverordnung vom 02. Juli 1968, zuletzt geändert durch Verordnung vom 26. März 2002 (Brem.GBL S. 53)

## KENNZEICHNUNG

Kennzeichnung der Flächen, deren Böden einseitlich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.



