

Mitteilung des Senats vom 19. Juli 2005

Bebauungsplan 2315 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Hastedter Heerstraße (zwischen Hausnummern 285 und 301) und Weserdamm (einschließlich, bis Hausnummer 12)

(Bearbeitungsstand: 13. Dezember 2004)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2315 (Bearbeitungsstand: 13. Dezember 2004) vorgelegt.

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

Dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangene datengeschützte Anregung und die hierzu abgegebene Stellungnahme enthalten sind.*)

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 2315 (Bearbeitungsstand: 13. Dezember 2004) in Kenntnis der eingegangenen Anregung zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Bebauungsplan 2315 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Hastedter Heerstraße (zwischen Hausnummern 285 und 301) und Weserdamm (einschließlich, bis Hausnummer 12)

(Bearbeitungsstand: 13. Dezember 2004)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 2315 (Bearbeitungsstand: 13. Dezember 2004) und die Begründung zum Bebauungsplan 2315 (Bearbeitungsstand: 13. Dezember 2004) vor.

1. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 13. November 2003 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

1.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum Bebauungsplan 2315 ist am 16. Juli 2003 vom Ortsamt Hemelingen eine frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Bürgerbeteiligung ist von der Deputation für Bau und Verkehr vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

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

1.3 Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und gleichzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 13. November 2003 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Beirat Hemelingen hat dem Planentwurf der öffentlichen Auslegung zugestimmt.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 15. Dezember 2003 bis 22. Januar 2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Hemelingen Kenntnis zu nehmen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung sind gleichzeitig durchgeführt worden. Die Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind von Privaten keine Anregungen eingegangen.

1.4 Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau)

Vor Abschluss dieses Verfahrens ist das Europarechtsanpassungsgesetz Bau am 20. Juli 2004 in Kraft getreten. Für das vorliegende Bauleitplanverfahren ergeben sich daraus keine Änderungen, da das Verfahren auf Grundlage der Überleitungsvorschrift (§ 244 Abs. 2 BauGB) nach den bisherigen Vorschriften des Baugesetzbuches abgeschlossen werden soll.

1.5 Ergänzungen des Planentwurfes nach der öffentlichen Auslegung und Verzicht auf erneute öffentliche Auslegung

Nach der Auslegung ist der Planentwurf ergänzt worden.

Die Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (Na/St/Ga) in der nicht überbaubaren Fläche des Mischgebietes (MI) am „Fuß- und Radweg“ ist zugunsten der Festsetzung „Bäume zu pflanzen“ reduziert worden, um durch einen größeren Abstand zur südlichen Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes (ab Weserdamm 12) mögliche Emissionen zu mindern.

Darüber hinaus sind die textlichen Festsetzungen Nr. 5 und 6 (Schutz vor Emissionen) in den Plan aufgenommen worden.

Die Ergänzungen sind im Bebauungsplan (Bearbeitungsstand: 13. Dezember 2004) enthalten. Die Begründung (Bearbeitungsstand: 13. Dezember 2004) ist entsprechend geändert und ergänzt worden.

Durch die Planergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Von einer erneuten öffentlichen Auslegung ist daher abgesehen worden. Die von der Planung betroffenen Bürger sind gemäß § 13 BauGB schriftlich zu den Planergänzungen angehört worden. Eine aufgrund dieser Beteiligung eingegangene Anregung sowie die dazu abgegebene Stellungnahme der Deputation für Bau und Verkehr ist in der Anlage zum Bericht der Deputation für Bau und Verkehr aufgeführt.

2. Stellungnahme des Beirates Hemelingen

Der Bericht der Deputation für Bau und Verkehr wurde dem Ortsamt Hemelingen zur Information übersandt.

3. Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2315 (Bearbeitungsstand: 13. Dezember 2004) für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Hastedter Heerstraße (zwischen Hausnummern 285 und 301) und Weserdamm (einschließlich, bis Hausnummer 12) in Kenntnis der eingegangenen Anregung und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Jens Eckhoff
(Vorsitzender)

Dr. Carsten Sieling
(Sprecher)

Begründung zum Bebauungsplan 2315 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Hastedter Heerstraße (zwischen Hausnummern 285 und 301) und Weserdamm (einschließlich, bis Hausnummer 12)

(Bearbeitungsstand: 13. Dezember 2004)

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hemelingen, Ortsteil Hastedt.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das ca. 3.000 m² große Gebiet ist größtenteils unbebaut und liegt brach.

Am Weserdamm stehen vier notdürftig hergerichtete eingeschossige bewohnte Schlichthäuser ohne Freiflächen und ein weiteres, allerdings sehr kleines Wohngebäude, das im ursprünglichen Zustand noch weitgehend unversehrt erhalten ist. Außerdem steht auf einem weiteren Grundstück noch ein gewerbliches Nebengebäude mit Garagen.

Etwa die Hälfte der Fläche befindet sich im Eigentum der Stadtgemeinde, ist jedoch wegen des geltenden Planungsrechts und ungünstiger Grundstückszuschnitte nicht verwertbar. Dasselbe gilt auch für die privaten Grundstücke.

Das gesamte Gebiet befindet sich in einem desolaten Zustand und nutzt in keiner Weise die Standortvorteile seiner guten Lage an der Hastedter Heerstraße (guter überörtlicher Verkehrsanschluss, Nähe zum öffentlichen Nahverkehr).

Ein Grund für diesen Zustand sind die Festsetzungen des Bebauungsplans 223, die im Planbereich bis heute nicht realisiert worden sind.

Danach ist im Abstand von ca. 75 m parallel zur Hastedter Heerstraße von der Straße Am Rosenberg her eine rückwärtige Erschließungsstraße festgesetzt, deren Wendeplatz am Weserdamm vorgesehen ist. Damit sollten die am geplanten „Malerkreisel“ liegende Bebauung und die Grundstücke an der Hastedter Heerstraße rückwärtig erschlossen werden. Die Hastedter Heerstraße sollte als (damalige) Hauptverkehrsstraße vierspurig ausgebaut werden. Städtebaulich war vorgesehen, die im Einmündungsbereich Malerstraße/Hastedter Heerstraße realisierte vier- bis siebengeschossige Bebauung in gleicher Höhe über den Weserdamm hinweg fortzusetzen und an die Randbebauung der Hastedter Heerstraße anzuschließen.

Dieses Vorhaben ist nicht zu Ende geführt worden. Deshalb steht die fensterlose Giebelwand des Gebäudes Weserdamm 80 unmittelbar an der Straßenlinie und beeinträchtigt wegen ihrer Höhe und Geschlossenheit die gegenüberliegenden Grundstücke.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan 223, rechtsverbindlich seit 30. Mai 1958, setzt Gewerbeklasse II fest. Eine Bauzone (Baustaffel 6) überquert den Weserdamm und schließt winkelförmig an die Straßenrandbebauung der Hastedter Heerstraße an. In diesem Bereich gilt die Baustaffel 3, für die rückwärtig gelegenen Flächen Baustaffel 2. Hier sind nur Flachdächer zulässig.

Folgende Teile des Planbereichs sind als Verkehrsfläche (Straßen, Wege, Plätze) festgesetzt:

- a) Verbreiterung der Hastedter Heerstraße zwischen 6 und 10 m,
- b) rückwärtige Erschließungsstraße, Breite 10 m,
- c) Wendeplatz am Weserdamm, 20 x 23 m,
- d) Weserdamm, überwiegend entsprechend Bestand, im Bereich der geplanten Überbauung auf eine Durchfahrt von 4,50 m Breite verengt,
- e) Wegeverbindung an der Ostgrenze des Planbereichs von der Planstraße zur Hastedter Heerstraße, Breite 3,50 m.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

45 Jahre nach Aufstellung des Bebauungsplans 223 kann nicht mehr davon ausgegangen werden, dass seine Festsetzungen im Planbereich noch realisiert werden und die vorhandene hohe Bebauung über den Weserdamm hinweg entlang der Hastedter Heerstraße weitergeführt wird.

Nach Verzicht auf den ursprünglich geplanten so genannten Malerkreisel zugunsten einer T-Einmündung mit Ortsfahrbahnen, sowie nach Umbau der Hastedter Heerstraße zu einer zweistreifigen örtlichen Hauptstraße mit Straßenbahn auf eigenem Gleiskörper und Führung des überörtlichen Verkehrs über den Straßenzug Stresemannstraße/Malerstraße/Pfalzburger Straße/Hemelinger Tunnel/Sebaldsbrücker Heerstraße, ist die festgesetzte rückwärtige Erschließungsstraße funktionslos geworden und kann entfallen.

Die Planungsziele, deren Festsetzungen eine andere Nutzung der brach liegenden Grundstücke bislang blockierten, können aufgegeben werden. Voraussetzung für eine Neuordnung des Gebiets ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für den Geltungsbereich und seine Umgebung beiderseits der Hastedter Heerstraße gemischte Bauflächen dar.

Dieser Zielsetzung entsprechend wird Mischgebiet festgesetzt. Dabei soll beim Maß der baulichen Nutzung zwischen der hohen Bebauung im Bereich Malerstraße/Hastedter Heerstraße und der zweigeschossigen Wohnbebauung am Weserdamm vermittelt werden.

Das Mischgebiet soll so gegliedert werden, dass an der Hastedter Heerstraße Dienstleistungs- und gewerbliche Nutzungen bevorzugt errichtet werden und zu der Wohnbebauung am Weserdamm in Höhe und Nutzungsart eine Angleichung erfolgt.

Vom Weserdamm zu dem im angrenzenden Blockbinnenbereich gelegenen stadteigenen Areal der ehemaligen „Ketels-Tubenfabrik“ (danach u. a. Jugendwerkstätten, kleine Handwerksbetriebe, inzwischen wiederum aufgegeben), das nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans langfristig auch Grünflächen aufnehmen wird, soll ein Zugang für Fußgänger und Radfahrer gesichert werden.

Der Weserdamm soll im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2315 eine auch für die Erschließung gewerblicher Nutzungen geeignete Breite und ausreichende Nebenanlagen erhalten.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans und der Lage an der Hauptstraße des Gebiets mit Anschluss an das überörtliche Straßennetz ist Mischgebiet die geeignete Nutzungsart. Diese korrespondiert auch mit der im anschließenden Gebiet noch geltenden Gewerbeklasse II.

Eine Differenzierung des Mischgebiets entsteht durch folgende Gliederung:

- a) In einem unmittelbar an der Straße gelegenen, gewerblich orientierten Teil (MI¹) ist das Wohnen erst ab dem 2. Obergeschoss zulässig, um im Erd- und 1. Obergeschoss gewerbliche und Dienstleistungsnutzungen sicherzustellen. Wohnen soll hier wegen des Standortvorteils für diese Nutzungen und der Verkehrslärmbelastung nur Zubehörcharakter haben (textliche Festsetzung Nr. 3).
- b) Im Grenzbereich zu der vorhandenen Wohnbebauung am Weserdamm ist in einem Teilbereich (MI²) das Wohnen generell zulässig. Wegen möglicher Störungen auch im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung sind hier Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Tankstellen sind in beiden Teilen des Mischgebiets ausgeschlossen, da hier das vorrangige Ziel einer städtebaulichen Ergänzung zwischen den unvollständigen Straßenrandbebauungen der Hastedter Heerstraße und

des Weserdamms verfolgt wird. Tankstellen ließen sich in dieses städtebauliche Konzept nicht integrieren (textliche Festsetzung Nr. 4).

2. Maß der baulichen Nutzung

Das städtebauliche Ziel ist die Ergänzung der unvollständigen Randbebauungen an der Hastedter Heerstraße bzw. am Weserdamm.

Um das an der Hastedter Heerstraße geltende und auch realisierte Höchstmaß der Baustaffel 3 weiterzuführen, werden zwingend drei Vollgeschosse festgesetzt. Da auf der Westseite des Weserdamm die Baustaffel 6 realisiert worden ist, ist in der Nachbarschaft eine Höhenstaffelung von drei bis fünf Vollgeschossen vertretbar. Die Ecke Weserdamm/Hastedter Heerstraße wird deshalb durch ein Mindestmaß von drei und ein Höchstmaß von fünf Vollgeschossen besonders betont.

Entlang Weserdamm orientiert sich die Höhenstaffelung am geplanten Gebietscharakter: Im gewerblichen Teil des Mischgebiets (MI¹) liegt das Höchstmaß bei drei Vollgeschossen, in Nähe der vorhandenen Wohnbebauung am Weserdamm (MI²) wird dieses Maß auf zwei Vollgeschosse und eine Firsthöhe von 11 m reduziert, um eine verträgliche Einfügung in den Bestand zu gewährleisten. Für die rückwärtig gelegenen, nur gewerblich nutzbaren Flächen wird die Gebäudehöhe auf 6 m begrenzt. Hier ist eine maximal zweigeschossige Bebauung mit Flachdach möglich.

Auch die Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich an der Gliederung des Mischgebiets: im gewerblichen Teil beträgt das Höchstmaß der GRZ 0,6, im anderen Teil, in dem gleichberechtigt Wohnen zugelassen ist, gilt dagegen die GRZ 0,4.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die geschlossene Bauweise sichert die Vervollständigung der Straßendrandbebauung.

Die Abgrenzung der überbaubaren Flächen ist weitgehend pauschal und entspricht in ihrer Differenzierung der unter 2. begründeten Höhenstaffelung. Für den mit MI² bezeichneten Teil des Mischgebiets, in dem das Wohnen gleichrangig zulässig ist, ergeben sich zwei Möglichkeiten der Gebäudeanordnung:

- a) Fortsetzung der Randbebauung am Weserdamm mit entsprechendem Rücksprung, um Abstand zu dem Hochbau auf der gegenüberliegenden Straßenseite zu gewinnen.
- b) Drehung der Gebäudezeile quer zur Straße, sodass Wohnungen nach Südwesten ausgerichtet sind und die Beeinträchtigung der hohen Nachbarbebauung gemindert werden kann. Dabei sollen die Gebäude Abstand halten zu dem öffentlichen Weg an der Südgrenze des Geltungsbereichs. Deshalb ist hier die überbaubare Grundstücksfläche zurückgenommen.

Die Staffelung der Baulinie am Weserdamm weitet den engen Straßenraum stufenweise auf und berücksichtigt gleichzeitig die Auswirkungen der hohen Nachbarbebauung.

4. Verkehrsflächen

Der heutige Ausbauzustand der Straße Weserdamm mit einer Fahrbahnbreite von ca. 4,50 m und einer Fußwegbreite von nur 1 m genügt nicht den sich aus der neuen Bebauung ergebenden verkehrlichen Anforderungen.

Eine Verbreiterung um 3 bzw. 4 m ermöglicht die Anlage von Stellplätzen mit Baumstellungen, eine Fußwegbreite von 2 m, sowie im Bereich des gewerblich orientierten Mischgebiets (MI¹) eine Verbreiterung der Fahrbahn auf 6 m, sodass zukünftig in diesem Straßenabschnitt gewerblicher Verkehr in beiden Fahrtrichtungen möglich ist.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) sichert einen Zugang zu dem rückwärtig gelegenen gewerblichen Areal,

das nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans langfristig teilweise in Grünflächen umgewandelt werden soll. Mit der Lage der Verkehrsflächen am südlichen Rand der betroffenen Grundstücke wird die im Bebauungsplan 223 zu Lasten der Grundstücke Hastedter Heerstraße 299 und 301 festgesetzte Wegefläche ersetzt, gerechter verteilt und in ihrem Flächenanspruch minimiert.

(Diese Fläche liegt innerhalb der bereits nach dem Bebauungsplan 223 festgesetzten Straße.)

5. Sonstige Festsetzungen

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind im Mischgebiet sowohl auf den bebaubaren, als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Von der benachbarten Verkehrsfläche (Fuß- und Radweg) hält die Umgrenzungslinie Abstand, um Raum für Begrünung zu lassen und eine Lärmbeeinträchtigung der angrenzenden Wohngrundstücke am Weserdamm durch Fahrzeuge zu vermeiden.

Das Pflanzgebot entlang dem Fuß- und Radweg dient der Aufwertung des Zugangs zum Blockbinnenbereich, der in Zukunft eine Neugestaltung erfahren wird. In diesem Zusammenhang wird auch das planerische Ziel einer öffentlichen Durchquerung für Fußgänger verfolgt. Ein Abschnitt dieses Weges wird mit dem Bebauungsplan 2315 festgesetzt (siehe auch 4. Verkehrsflächen).

Die in der Straße Weserdamm eingetragenen Bäume sind nicht Gegenstand der Festsetzungen, sondern verdeutlichen die Gestaltungsabsichten.

Die Bäume werten den neu gestalteten Straßenraum auf und mindern die Auswirkungen der vorhandenen hohen Bebauung auf der Westseite des Weserdamm.

Die Baumstandorte werden im Rahmen der Ausbauplanung konkretisiert.

6. Textliche Festsetzungen

Auf die Bauflächen im Geltungsbereich wirkt Verkehrslärm von der Hastedter Heerstraße ein. Soweit Wohnungen errichtet werden dürfen, ist es deshalb erforderlich, passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Die textliche Festsetzung Nr. 5 regelt die für den Bauherrn maßgeblichen Verpflichtungen.

Zur Vermeidung von Konflikten zwischen dem Betrieb von Stellplätzen auf den südlichen Teilflächen des Mischgebiets und den angrenzenden Wohngrundstücken am Weserdamm, müssen beim Bau von Stellplätzen Schutzmaßnahmen durchgeführt werden (textliche Festsetzung Nr. 6).

Die textlichen Festsetzungen Nr. 3 und 4 sind unter den entsprechenden zeichnerischen Festsetzungen begründet.

D) Umweltbericht

Vor Abschluss dieses Verfahrens ist das Europarechtsanpassungsgesetz Bau am 20. Juli 2004 in Kraft getreten. Für das vorliegenden Bauleitplanverfahren ergeben sich daraus keine Änderungen, da das Verfahren auf Grundlage der Überleitungsvorschrift (§ 244 Abs. 2 BauGB) nach den bisherigen Vorschriften des Baugesetzbuches abgeschlossen werden soll.

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Der vorliegende Bebauungsplan 2315 begründet kein grundsätzlich neues Baurecht, sondern passt lediglich die Festsetzungen des Bebauungsplans 223 heutigen Erfordernissen an und legt die Grundlage für eine städtebauliche Ergänzung der unvollständigen Straßenränder an der Ecke Hastedter Heerstraße/Weserdamm. Grundsätzlich war auch nach den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans 223 eine Bebauung möglich. Die Festsetzung einer Straße mit Wendeplatz bei gleichzeitigem jahrzehntelangem Verzicht auf ihre Herstellung haben bislang jedoch eine städtebauliche Bereinigung des Gebiets behindert.

Durch den Bebauungsplan 2315 werden nunmehr diese Hemmnisse beseitigt. Er gibt die nicht mehr benötigte Verkehrsfläche auf, setzt Bauzonen entlang der Straßen fest und lässt eine mit der Lage im Stadtteil (Verkehrsstraße) zu vereinbarende gewerbliche Nutzung zu.

Mit der Planänderung ist maximal eine Grundfläche von ca. 1.200 m² realisierbar.

Der Prüfwert von 20.000 m² nach Ziffer 18.7.2 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird demnach weit unterschritten.

2. Zielsetzungen des Umweltschutzes

- Zu Boden/Grundwasser

In Gebieten mit belastetem Grundwasser soll eine Gefährdung von Menschen bei der ausgeübten Nutzung vermieden werden. Die maßgeblichen Kriterien sind in den „Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasser, 1994“ der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) niedergelegt.

- Zu Lärm

Für die Festsetzung von Baugebieten, in denen Wohnen zulässig ist, sollen die Orientierungswerte der DIN 18005 beachtet werden.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden diejenigen Umweltbereiche mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern untersucht, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans berührt sind:

- Boden/Grundwasser

Im Geltungsbereich wurden in der Vergangenheit umfangreiche Grundwasseruntersuchungen durchgeführt, die eine Belastung des Grundwassers durch die umweltgefährdende Stoffgruppe der LCKW (leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe) nachgewiesen haben.

Die Maßnahmenschwellenwerte der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA), die in den „Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasser, 1994“ niedergelegt sind, sind z. T. erheblich überschritten. Die Quelle der Verunreinigung ist nicht genau bekannt, liegt nach heutigem Kenntnisstand jedoch außerhalb des Plangebiets.

(Den Anwohnern im Bereich des Plangebiets wurde im August 2003 vom Gesundheitsamt Bremen und dem Senator für Bau, Umwelt und Verkehr vorsorglich empfohlen, das Grundwasser nicht zum Spielen, Befüllen von Planschbecken sowie als Gießwasser zu nutzen).

Die weiteren Untersuchungsschritte zur Klärung der Grundwasser-Verunreinigung werden außerhalb des Bauleitplanverfahrens durchgeführt. In Abhängigkeit von den Untersuchungsergebnissen wird über anschließende Sanierungsmaßnahmen entschieden werden. In den Bebauungsplan 2315 wird jedoch eine entsprechende Kennzeichnung der Flächen des gesamten Geltungsbereichs aufgenommen. Gesundheitliche Bedenken gegen die Ausübung der plangemäßen Nutzung bestehen nicht. Darüber hinaus ist in einem großen Teilgebiet des Bebauungsplans (Mischgebiet MI¹) das Wohnen nur in den Obergeschossen zulässig. Bei einer ausschließlich gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss kann ein Kontakt von Menschen mit dem Boden ausgeschlossen werden.

Der Planbereich ist im Hinblick auf Kampfmittel luftbildmäßig kontrolliert worden. Die Auswertung hat ergeben, dass dort mit Kampfmitteln zu rechnen ist, die vor Realisierung der Planung zu beseitigen sind. Zur Sicherstellung dieser Maßnahme erfolgt die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan.

- Lärm

In dem besonders lärmausgesetzten Bereich unmittelbar an der Hastedter Heerstraße ist Wohnen als Zubehörrnutzung erst ab dem 2. Obergeschoss zulässig. Im Vordergrund stehen die unempfindlichen Dienstleistungsnutzungen.

Darüber hinaus werden die Bauherren durch textliche Festsetzungen zu passivem Lärmschutz beim Wohnungsbau verpflichtet. Die Realisierung wird dadurch begünstigt, dass die Gebäude nach Südwesten, also von der Lärmquelle abgewandt, ausgerichtet werden können.

- Archäologie

Im Plangebiet muss mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden. Durch entsprechenden Hinweis ist die Beteiligung des Landesarchäologen bei Erdarbeiten sichergestellt.

- Stadt- und Landschaftsbild

Mit dem Bebauungsplan werden lückenhafte Straßenrandbebauungen vervollständigt. Das ursprüngliche Straßenbild kann so teilweise wieder rekonstruiert werden.

Weitere Umweltbereiche/Wirkungsfelder einschließlich Belange der Denkmalpflege sind nicht betroffen.

E) Finanzielle Auswirkungen

Bei Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen folgende überschlägig ermittelte Kosten (brutto/netto):

Für Arbeiten des Amtes für Straßen und Verkehr ca. 235.000,- €.

In den Kosten enthalten sind die Herstellungskosten für neue Baumpflanzungen in Höhe von 7.000,- €.

Wegen der 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 – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

