

Mitteilung des Senats vom 16. August 2005

Bebauungsplan 2162 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Diedrich-Wilkens-Straße (zum Teil einschließlich), Gießerweg (einschließlich), Eisenbahn Bremen-Hannover und Girardonstraße

(Bearbeitungsstand: 23. Juni 2005)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2162 (Bearbeitungsstand: 23. Juni 2005) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 8. Juli 2005 den als Anlage 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 und Verkehr an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2162 (Bearbeitungsstand: 23. Juni 2005) zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Bebauungsplan 2162 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Diedrich-Wilkens-Straße (zum Teil einschließlich), Gießerweg (einschließlich), Eisenbahn Bremen-Hannover und Girardonstraße

(Bearbeitungsstand: 23. Juni 2005)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 2162 (Bearbeitungsstand: 23. Juni 2005) und die Begründung zum Bebauungsplan 2162 (Bearbeitungsstand: 23. Juni 2005) vor.

Eine Aufstellung „Städtebauliche Daten zum Bebauungsplan 2162“ (Bearbeitungsstand: 23. Juni 2005) ist beigefügt.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau)

Vor Abschluss dieses Verfahrens ist das Europarechtsanpassungsgesetz Bau am 20. Juli 2004 in Kraft getreten. Für das Bauleitplanverfahren 2303 ergeben sich daraus keine Änderungen, da das Verfahren auf Grundlage der Überleitungsvorschrift (§ 244 Abs. 2 BauGB 2004) nach den bisherigen Vorschriften des Baugesetzbuches abgeschlossen werden soll.

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für das Bauwesen hat am 13. Februar 1997 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum Bebauungsplan 2162 ist am 20. März 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.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die zuständigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Hemelingen bei der Aufstellung der Planung beteiligt worden. Über das Ergebnis dieser Beteiligung ist die Deputation für Bau und Verkehr vor Beschluss der öffentlichen Auslegung informiert worden. Die Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

4. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 10. März 2005 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes (Bearbeitungsstand: 15. Februar 2005) mit Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf mit Begründung hat vom 18. April 2005 bis 18. Mai 2005 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.

5. Verfahren nach der öffentlichen Auslegung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen von privaten Einwendern eingegangen.

Der Planentwurf ist nach der Auslegung geringfügig geändert worden, und zwar nicht in den Festsetzungen, sondern nur in den Hinweisen. Dort hieß es im ausgelegten Plan: „Im Plangebiet kann es zu starken Geruchsbelästigungen von außerhalb des Plangebietes liegenden Emittenten kommen.“ Das Wort „starken“ wird ersetzt durch das Wort „erheblichen“, um den Hinweis der tatsächlichen Situation anzupassen. Der Planentwurf hat nach dieser geringfügigen Änderung den Bearbeitungsstand 23. Juni 2005 erhalten. Da es sich lediglich um eine Änderung außerhalb der Festsetzungen handelt, sind Maßnahmen im Planverfahren nicht erforderlich.

Die Begründung ist nach der Auslegung geändert und ergänzt worden und hat jetzt ebenfalls den Bearbeitungsstand 23. Juni 2005.

B) Stellungnahme des Beirates

Das Ortsamt Hemelingen hat mitgeteilt, dass der Beirat dem Planentwurf zugestimmt hat.

Dem Ortsamt Hemelingen wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 (Neufassung) übersandt.

C) Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2162 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Diedrich-Wilkens-Straße (zum Teil einschließlich), Gießbergweg (einschließlich), Eisenbahn Bremen–Hannover und Girardonstraße (Bearbeitungsstand: 23. Juni 2005) zu beschließen.

Jens Eckhoff
(Vorsitzender)

Dr. Carsten Sieling
(Sprecher)

Städtebauliche Daten zum Bebauungsplan
2162

Stand: 23.06.2005

I. Allgemeine Flächenbilanz		ha	
1. Gesamtfläche des Plangebietes		5,9	
1.1 davon bereits erschlossene Fläche (MI-Geb)		1,0	
		ha	%
1.2. neu zu erschließende Fläche, davon		4,3	100
a) Baugebietsflächen (Netto), (ohne MI-Geb.)		2,4	56
b) Verkehrsflächen	öffentl. (ohne vorh. Str.)	0,9	21
	privat	-	-
c) Grünflächen	öffentlich (m. LS-Wall)	1,0	23
	privat	-	-
d) Ausgleichsflächen aus 2307; 0,85 in c) enth.	extern	-	-
		-	-
e) sonstige Flächen	LS-Wall 0,85 in c) enth.	-	-
(z.B. Versorgungsflächen,		-	-
Gemeinbedarfsflächen)		-	-

II. Baugebiete		ha	%
Baugebietsflächen (Netto), davon		4,3	100
a) Wohnbauflächen (WR/WA)		4,3	100
b) Gemischte Bauflächen (MD/MI/MK) alt 1,0		(-)	-
c) Gewerbliche Bauflächen (GE/GI)		-	-
d) Sonderbauflächen		-	-

III. Wohnungsbaupotentiale		Anzahl	%
1. Gesamtanzahl der WE, geschätzt, davon in		150	100
a) Einzelhäusern		-	-
b) Doppelhäusern		-	-
c) Reihenhäusern		130	85
d) Geschosswohnungsbauten (85m ² /WE)		20	15
2. Bebauungsdichte (WE/ha neu zu erschließende Fläche)		60	
3. Zusätzliche WE auf bereits erschlossenen Flächen (Nachverdichtung), geschätzt		25	
4. Einwohnerzuwachs (2,4 Einwohner/WE)		420	

Begründung zum Bebauungsplan 2162 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Diedrich-Wilkens-Straße (zum Teil einschließlich), Gießbergweg (einschließlich), Eisenbahn Bremen-Hannover und Girardonstraße

(Bearbeitungsstand: 23. Juni 2005)

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hemelingen, Ortsteil Hemelingen.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5,8 Hektar, im Norden begrenzt von der Eisenbahnlinie Bremen-Hannover, den Industrieanlagen eines Kaffeeveredelungs-Betriebes sowie einem Einkaufs-Center. Im Übrigen ist der Planbereich weitestgehend von Wohnbebauung umgeben.

Das Plangebiet ist ein ehemaliges Industriegelände mit wechselhafter Nutzungsgeschichte durch Bremer Jutespinnerei und Weberei, Flugzeugbau Focke-Wulf, Nordmende, Europart, Maschinenfabrik Bohm & Kruse, Bremer Drahtseilerei, Eisengießerei Klenke. Die Flächen sind in Folge des Niedergangs dieser Betriebe und letztlich im Zusammenhang mit dem Bau des inzwischen dem Verkehr übergebenen Straßentunnels Hemelingen freigeräumt; das Tunnelbauwerk unterquert das Plangebiet. Gebäudebestand findet sich lediglich mit dem ehemaligen Postamt am Gießbergweg sowie am östlichen Plangebietsrand, in Nachbarschaft zur Girardonstraße. Hier unterhält Werkstatt Bremen in alten Gebäuden einer Marmeladenfabrik aus den 30er Jahren ein Möbellager und verschiedene Werkstätten.

Dieses Industrie- und Gewerbegebiet war verkehrlich ungünstig angebunden, so dass sich die schlechte Erreichbarkeit in der Vergangenheit für die Betriebe zunehmend nachteilig auswirkte. Ebenso allerdings für die umliegenden Wohngebiete, deren schmale Wohnstraßen mit einem unverhältnismäßig starken Gewerbeverkehr belastet waren.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Staffelbau- und Gewerbeplan 415 für Hemelingen, rechtsverbindlich seit dem 26. Oktober 1960, setzt zwischen Diedrich-Wilkens-Straße und Eisenbahn Bremen-Hannover Gewerbeklasse II (Wohnungen nur als Zubehör) mit Baustaffel 3 fest.

Mit dem Planfeststellungsbeschluss vom 30. März 1999 wurden für den Bau des Straßentunnels Hemelingen zwischen dem Autobahnzubringer Hemelingen und der Sebaldsbrücker Heerstraße neben den Trassenflächen im Plangebiet auch die für die Baustelle benötigten Nebenflächen und ihre temporären Nutzungen festgelegt.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für den Planbereich Wohnbauflächen und überörtliche Hauptverkehrsstraße (der Straßentunnel Hemelingen) dar.

Das Plangebiet liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Hemelingen. Der dazu erarbeitete städtebauliche Rahmenplan sieht für das Plangebiet neben dem Straßentunnel Hemelingen eine Wohnungsbaumaßnahme vor.

Mit der Fertigstellung des Straßentunnels Hemelingen im Jahr 2003 ist eine wesentliche Vorbedingung für die Sanierung Hemelingen geleistet. Weitere Maßnahmen müssen folgen, um eine verkehrliche Beruhigung für die Wohnquartiere zu erreichen. Letztlich ist die Rückgewinnung ehemals vorhandener Wohnqualitäten das Ziel. Dabei sind die unterschiedlichen Nutzungen der historisch gewachsenen Gemengelagen (Industrie/Gewerbe/Wohnen) und ihre Zwänge zu berücksichtigen.

Für diesen zentralen Bereich Hemelings ergeben sich aus den Sanierungszielen Möglichkeiten und Chancen:

- Aus einer neuen Wohnbebauung mit zusätzlichen Einwohnern sind positive Auswirkungen für den Versorgungsbereich Hemelinger Bahnhofstraße zu erwarten;
- ein neues Wohnquartier im Plangebiet wirkt sich stabilisierend und aufwertend für die umliegenden Wohngebiete aus;
- entsprechend fällt die umliegenden Wohngebiete belastender Gewerbeverkehr weg, ruhigeres Wohnen ist möglich.

Die Situation vor Ort wird mitbestimmt durch besondere umwelthygienische Gegebenheiten. So ist der Schienen-Verkehrslärm (Eisenbahnstrecke Bremen–Hannover) und die Geruchsbelastung von in Hemelingen ansässigen Betrieben des Nahrungs- und Genussmittelbereiches (Fleischwaren, Kaffee, Kaffee-Veredelung) zu berücksichtigen. Dies geschieht im Zusammenhang mit einem bereits 2000/2001 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerb, gutachtliche Untersuchungen zu Verkehrs- und Geruchsemissionen begleiten das weitere Verfahren.

Das Bauungskonzept des mit dem 1. Preis ausgezeichneten städtebaulichen Entwurfs ist die Grundlage für diesen Bauungsplan.

Vorgesehen ist ein Wohnquartier mit ca. 150 Wohneinheiten, im Wesentlichen zweigeschossige Reihenhäuser. Zusammen mit bis zu dreigeschossigen Kopfbauten sind als städtebauliche Figur fünf lärmabschirmende Hofanlagen vorgesehen. Sie sollen bahnseitig geschützt werden durch einen Lärmschutzwall von 5,5 m Höhe, bereichsweise durch eine Lärmschutzwand.

Die verkehrliche Anbindung des neuen Wohnquartiers soll wesentlich erfolgen über die Godehardstraße und die Diedrich-Wilkens-Straße, sowie parallel zur Bahn über die Osenbrückstraße. Die innere Quartierserschließung soll laut Wettbewerbsentwurf mit einem einfachen Netz gleichwertiger Wohnstraßen erfolgen und damit Durchlässigkeit und Anbindung an die umliegenden Wohnquartiere sichern. Quartiersfremde Schleichverkehre sind nicht zu befürchten.

Das Gebiet liegt in Nähe der Haltestelle „Hemelinger Bahnhofstraße“ und im Einzugsbereich der Bahnhöfe Bremen-Hemelingen und Bremen-Sebaldsbrück. Das Plangebiet ist somit durch verschiedene Stadt- und Regionalbuslinien gut mit dem umgebenden Stadtgebiet, dem Bremer Hauptbahnhof und dem Umland verbunden.

Im Bereich des Straßentunnels Hemelingen sollen die Flächen freigehalten werden von Bauung. Maßvolle Bepflanzung in öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Grünanlagen ist möglich.

In diesem Bereich ist – eingebettet in öffentliche Grünanlagen von zwei so genannten Pocketparks – eine Wegeverbindung für Fußgänger zwischen den beiden den Straßentunnel begleitenden Bahnunterführungen (zur Sebaldsbrücker Heerstraße und von der Hemelinger Bahnhofstraße zur Straße An der Grenzappel) vorgesehen.

Die Werkstatt Bremen soll mit ihren Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden. Dabei ist von Bestandsschutz auszugehen. Maßvolle Erweiterungen sollen unter Berücksichtigung der umliegenden Wohnnutzung möglich sein.

In der Abwägung der für und gegen die Planung sprechenden Aspekte (siehe unter B] 4. Abwägung) wird den Sanierungszielen der Vorrang eingeräumt. Entsprechend soll der Bauungsplan 2162 im Wesentlichen Wohn- und Mischgebiete festsetzen.

4. Abwägung

a) Aspekte zur Abwägung

1. Verkehrslärmimmissionen:

In gewachsenen Strukturen von Großstädten mit ihren durchmischten Nutzungen und der Nähe von Verkehrsanlagen (Ge-

mengelagen) können Orientierungswerte häufig nicht eingehalten werden.

Da der Schutzzweck der Nacht-Orientierungswerte der ungestörte Schlaf ist, kommt es auf die Pegel im Gebäudeinneren, in den Schlafräumen an. Deshalb sollen die Innenraumpegel im Bebauungsplan mit 35/30 dB(A), tags/nachts bei geöffnetem Fenster, festgelegt werden.

Einer Planung kann bei Überschreitung der Orientierungswerte im Einzelfall zugestimmt werden, wenn alle erforderlichen Abwägungen und die technischen Möglichkeiten des Lärmschutzes berücksichtigt worden sind und mit Bezug auf die Grenzwerte der 16. BImSchVO 59/49 dB(A) tags/nachts eingehalten werden. Eine punktuelle Überschreitung der hohen Werte ist tolerabel, solange in Innenräumen von Wohnungen Werte von 35/30 dB(A) tags/nachts erreichbar sind.

Diesen Anforderungen soll mit passiven Lärmschutzmaßnahmen durch bautechnische Vorkehrungen entsprochen werden. Der Bebauungsplan soll über Schutzmaßnahme Lärmschutzwand/-wand hinaus entsprechende Festsetzungen treffen. Im Rahmen der Sanierung wird gesichert, dass die erforderlichen Maßnahmen durchgeführt werden.

2. Geruchsimmissionen

Die Erheblichkeit einer Geruchsbelästigung ist keine absolut festliegende Größenordnung. Es ist in begründeten Ausnahmefällen die Möglichkeit gegeben, auf den jeweiligen Anwendungsfall einzugehen.

Im vorliegenden Fall ist von großer Bedeutung, dass der Bereich Hemelingen/Sebaldsbrück eine aus der Zeit der Industrialisierung stammende Gemengelage Gewerbe/Wohnen ist. Diese Gemengelage bildet den heutigen Rahmen für Emissionen der Betriebe.

Seit Jahren wurden Emissionen und Immissionen ermittelt über Messungen, Berechnungen und in jüngster Zeit auch über Geruchsbegehungen. Dies erfolgte zur Verbesserung der Situation für die vorhandenen umliegenden Wohnquartiere, aber auch im Eigeninteresse der Betriebe, die die Erneuerung von Produktionsanlagen koppelten mit Emissionsminderungen nach dem jeweiligen Stand der Technik.

Wegen der vorhandenen Wohngebiete, die näher als das Plangebiet zu den hier relevanten Betrieben (Coffein-Compagnie, Könecke) liegen, wurden immer wieder Verbesserungen im technischen Bereich an den emittierenden Anlagen durchgeführt. Wegen dieser vorhandenen Wohnquartiere und aufgrund gesetzlicher Vorgaben müssen auch zukünftig Verbesserungen nach dem Stand der Anlagentechnik zum Zweck weiterer Emissionsminderungen vorgenommen werden.

3. Bestandsschutz für Betriebe

Der Bereich Hemelingen/Sebaldsbrück ist eine aus der Zeit der Industrialisierung stammende Gemengelage Gewerbe/Wohnen. Es ist Ziel der Sanierung Hemelingen, das Wohnen im Sanierungsgebiet zu stabilisieren und aufzuwerten. Dabei gilt für die vorhandenen Betriebe der Bestandsschutz.

Die vorhandene Gemengelage bildet den Rahmen für Emissionen der Betriebe. Die hier relevanten Betriebe (Coffein-Copagnie, Kraft-Food, Könecke) liegen heute näher zu vorhandenen Wohngebieten als zum Plangebiet. Darum sind mit der Neuplanung keine weiter gehenden Einschränkungen für die Betriebe verbunden.

4. Allgemeine Vorzüge der Innenverdichtung

— Flächenrecycling gegen Zersiedlung

Die Wiederverwertung brachgefallener Bauflächen im Sinne sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen ist volkswirtschaftlich wie zum nachhaltigen Schutz der Umwelt geboten. Sie vermindert gleichzeitig den Flächenverbrauch in Außenbereichen und Erholungsräumen, beugt der Zersiedlung der Landschaft und der Veränderung des Landschaftsbildes vor, schont Flora und Fauna sowie die zusammenhängenden Frischluft-Entstehungsgebiete im Nahbereich eng bebauter Stadtquartiere.

— Nutzung vorhandener Infrastruktur

Die vorhandenen technischen Infrastruktureinrichtungen wie Straßen, Ver- und Entsorgungsleitungen können genutzt werden.

Die vorhandenen öffentlichen Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Jugendfreizeitheime, Altentagesstätten, Bürgerhäuser etc. können mitgenutzt werden; es müssen keine zusätzlichen Einrichtungen neu am Stadtrand errichtet werden.

Die Versorgungseinrichtungen (Läden, Dienstleister, Ärzte, kommunale Einrichtungen) sind vorhanden; am Stadtrand fehlen sie.

— Verkehrsvermeidung

Integrierte Lagen profitieren vom Verkehr der kurzen Wege. Insbesondere Wohnquartiere sind eindeutig überwiegend auf die verschiedenen Zentren der Stadtstrukturen (Arbeiten, Einkaufen, Freizeiteinrichtungen) ausgerichtet.

Vorhandene ÖPNV-Angebote werden besser ausgenutzt und mindern gleichzeitig die IV-Bewegungen. In Stadtrandlagen ergeben sich zwangsläufig zusätzliche IV-Verkehre und unwirtschaftlichere ÖPNV-Einrichtungen.

5. Sanierungsziele und ortspolitische Ziele

Die Entwicklung im Plangebiet ist ein Schwerpunkt der Sanierung Hemelingsen. Eine Stabilisierung und Ergänzung des Wohnens in diesem Bereich ist bedeutsam für den Sanierungserfolg insgesamt.

In weiten Teilen Hemelingsen waren zu Beginn der 90er Jahre vor allem aufgrund der Expansion und Neuansiedlung großflächiger Industriebetriebe sowie deren mangelhafter Verkehrsanbindung funktionale und stadtgestalterische Missstände festzustellen. Diese haben zu einem Verlust an Lebensqualität in den vorhandenen Wohngebieten geführt, verbunden mit einer erheblichen Gefährdung der Betriebsstandorte selbst.

Diese negative Entwicklung in Hemelingsen wurde durch die in den Jahren 1991 und 1992 durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) bestätigt. Ihr Ergebnis (Feststellung städtebaulicher Missstände) hat zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Hemelingsen und zu den Beschlüssen zum Bau einer wohnstraßenfreien Verbindung zwischen dem Autobahnzubringer Hemelingsen und der Sebaldsbrücker Heerstraße (Straßentunnel Hemelingsen) geführt.

Um die Funktionsfähigkeit Hemelingsen als Standort für Wohnen, Arbeiten und Einkaufen wieder herzustellen und damit einem weiteren Qualitätsverlust des Gebietes entgegenzuwirken, liegt entsprechend den Beschlüssen der Sanierung Hemelingsen ein städtebauliches Konzept mit umfangreichen Zielsetzungen und einem entsprechenden Maßnahmenbündel zugrunde (siehe Mitteilung des Senats an die Bremische Bürgerschaft vom 23. September 1997 zur Senatsvorlage über die förmliche Festlegung). Neben dem (inzwischen dem Verkehr übergebene Straßentunnel Hemelinger gehören dazu u. a.:

- Städtebauliche Neuordnung von Gewerbe-, Misch- und Wohngebieten,
- Begrenzung der gewerblichen Flächenausdehnung,
- Reaktivierung von Brachflächen,
- Unterbindung des gewerblichen und des Durchgangs-Verkehrs in Wohn- und Einkaufsbereichen,
- Stärkung der Wohnfunktion und Herausnahme von Grundstücksflächen aus der gewerblichen Nutzung und Neuerschließung für Wohnbebauung,
- Lösung von Nutzungskonflikten zwischen Gewerbe und Wohnen,
- Verbesserung des Wohnumfelds,
- Verminderung der Immissionen.

Im Rahmen der Umsetzung dieser Ziele wurde die Aufgabe gewerblicher Nutzungen im Bereich Diedrich-Wilkens-Straße und der Erwerb entsprechender Flächen für den Wohnungsbau durch den Sanierungsträger für die Stadtgemeinde betrieben. Flächenerwerb, Beseitigung von Bodenverunreinigungen, städtebaulicher Wettbewerb und mehrere Gutachten dienen der Realisierung dieser Wohnungsbaumaßnahme.

Neben den für das Wohnungsangebot in Hemelingen zu erwartenden Effekten sind mit einer Realisierung des geplanten Wohnungsbaus städtebaulich positive Effekte für die Entwicklung des zentralen Ortsbereichs zu erwarten:

- Ein weiterer Rückgang gewerblicher Nutzungen, und damit Reduzierung gewerblicher Verkehre und Verminderung der Störpotenziale auch für die vorhandene Wohnbebauung.
- Vergrößerung der Mantelbevölkerung, und damit Stärkung der vorhandenen Versorgungsbereiche im Ortsteil, bessere Auslastung des Infrastrukturangebots sowie Stärkung des öffentlichen Lebens.

Kindergärten, Schulen, Bürgerhaus, Rathaus, Sportanlagen, Kirchen, Post, zwei Bahnhöfe an zwei Eisenbahnlinien, die Straßenbahnlinien 2 und 10 sowie die Buslinien 40, 41 und 42 – alles in unmittelbarer Nähe – bestimmen die Standortgunst positiv.

Für den täglichen Bedarf ist in der Umgebung ein gutes Angebot vorhanden. Darüber hinaus hat die Sanierung Hemelingens die Belebung des Nahversorgungsbereichs Hemelinger Bahnhofstraße zum Ziel.

- Im Rahmen der Wohnungsbaumaßnahme sind aktive Lärmschutzmaßnahmen gegen die Emissionen der DB-Strecke vorgesehen (Lärmschutzwall/-wand). Diese dienen auch dem Immissionsschutz für die vorhandene Wohnbebauung.
- Mit der Wohnungsbaumaßnahme ist eine Verbesserung des Freiflächenangebots zu realisieren durch Spielplatz, Pocket-Parks und Lärmschutzwall als öffentliche Grünanlage.
- Es sind positive Effekte für die Nutzung des vorhandenen ÖPNV-Angebots zu erwarten.
- Im Beirat und in der Bevölkerung haben das beschlossene Ortsgesetz über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Hemelingen, der Bau des Straßentunnels Hemelingen, die Planung stadtbildaufwertender und strukturverbessernder Maßnahmen und nicht zuletzt verschiedene Wohngebietsplanungen grundsätzlich positive Resonanz erfahren. So ist auch mit der geplanten Wohnbebauung an der Diedrich-Wilkens-Straße die Erwartung verbunden, dass sich struk-

turelle Verbesserungen und städtebauliche Aufwertungen für die angrenzenden Quartiere und Versorgungsbereiche ergeben.

6. Alternative Nutzungen

Eine gewerbliche Nutzung ist wegen der problematischen Erschließung über Wohnstraßen und möglicher Immissionen für die angrenzenden Wohngebiete ausgeschlossen. Die für eine gewerbliche Nutzung fehlende Erschließung war explizit der Grund für die städtebauliche Neuorientierung zum Wohngebiet.

7. Vorleistungen und Refinanzierung

Im Rahmen des Baus des Hemelinger Straßentunnels und zur Vorbereitung für den Wohnungsbau wurden von der Sanierungsbeauftragten im Bebauungsplanbereich für Flächenerwerb, Abbruchmaßnahmen, Beseitigung von Bodenverunreinigungen u. a. bereits ca. 11 Mio. € aufgewendet.

In der Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Sanierung ist der Erlös aus der Flächenvermarktung als Wohnbauland mit ca. 4,0 Mio. € vorgesehen.

8. Generelle Entwicklungschancen

Ein Verzicht auf die vorgeschlagene Wohnbauentwicklung hätte sowohl für das Gebiet als auch für den Ortsteil verhängnisvolle Wirkungen. Das Gebiet selbst hätte keine andere Entwicklungschance, da die einzige alternative Nutzung (Gewerbe) an mangelnder Integration in die Wohnumgebung und aus verkehrlichen Gründen scheitern würde. Entwicklungsimpulse für die umgebenden, durch jahrzehntelange gewerbliche Nutzung beeinträchtigten Wohngebiete, würden ausbleiben. Gerade das ist aber das eigentliche Sanierungsziel.

Eine positive städtebauliche Weiterentwicklung des Ortsteils Hemelingen und die Rückgewinnung ehemals vorhandener Wohnqualitäten ist deshalb nur auf Grundlage des vorgeschlagenen Konzeptes möglich. Die Maßstäbe dafür müssen aus den besonderen Gegebenheiten vor Ort abgeleitet werden. Allgemein (primär für Neuplanungen) gültige Kriterien aus dem Bereich Umwelthygiene dürfen selbstverständlich nicht unberücksichtigt bleiben, müssen aber im Lichte der besonderen Umstände der vorhandenen Situation gesehen und bewertet werden.

Umstrukturierungen im Bereich von Gewerbe und Industrie werden auch zukünftig Veränderungen im Stadtgebilde auslösen, gerade auch in Hemelingen. Stadtplanung ist deshalb notwendigerweise Ergebnis eines Abwägungsprozesses zwischen der vollständigen Erfüllung wünschenswerter Idealziele und dem Risiko eines weiteren Zerfalls bereits in Mitleidenschaft gezogener Stadtgebiete.

Um einem Fortschreiten des Zerfallsprozesses entgegen zu wirken, ist es unumgänglich, trotz nicht vollständig erreichbaren Lärm- und Geruchsschutzes die Ziele der Sanierung vorrangig zu verfolgen.

b) Abwägungsergebnis

In der Abwägung der für und gegen die Planung sprechenden Aspekte werden die Bedenken hinsichtlich der Immissionen im Interesse der Sanierungsziele zurückgestellt.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Das Plangebiet liegt zentral innerhalb der Wohnbereiche des Ortsteiles Hemelingen.

Die Festsetzung von Wohngebieten entspricht den Zielen der Sanierung und des Flächennutzungsplanes. In Ergänzung der südlich der Diedrich-Wilkens-Straße geltenden Gewerbeklasse III mit der vorhandenen Wohnnutzung sollen im Plangebiet allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Der Charakter dieses Wohnquartiers, seine Lage im Stadtteil sowie die Einschränkungen in der verkehrlichen Erschließung lassen andere, das Wohnen störende Nutzungen nicht zu. Deshalb sind die Ausnahmen laut § 4 Baunutzungsverordnung (1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltungen, 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (textliche Festsetzung Nr. 2).

In den mit * bezeichneten Teilen der allgemeinen Wohngebiete (WA*) haben die zu errichtenden Gebäude lärmabschirmende Funktion für die Wohnungen in den allgemeinen Wohngebieten (WA).

Mischgebiete (MI)

Die Festsetzung der Mischgebiete entspricht den vorhandenen Nutzungen, die damit planungsrechtlich gesichert werden. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Baunutzungsverordnung sind nicht zulässig mit Rücksicht auf die umliegende Wohnbebauung (textliche Festsetzungen Nr. 3).

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl von 0,4 wird einheitlich für die allgemeinen Wohngebiete (WA, WA*) festgesetzt. Damit ist eine den besonderen Anforderungen des Lärmschutzes entsprechende kompakte Bebauung in Bauzonen und Baugrundstücken geringer Tiefe möglich.

Zwei Vollgeschosse und eine maximale Firsthöhe FH 11,0 m gewährleisten eine maßvolle, an die umliegenden Wohnquartiere angepasste Neubebauung in den WA-Gebieten.

In den mit * gekennzeichneten Teilen der allgemeinen Wohngebiete WA* berücksichtigt die mit * gekennzeichnete zwingend festgesetzte Firsthöhe FH* 13,5 m über Schienenoberkante den erforderlichen Lärmschutz. Die maximale Traufhöhe TH 9,0 m reguliert das Höhenverhältnis von Fassaden- zu Gebäudehöhe und lässt drei Vollgeschosse zu. Dies ermöglicht in stimmiger Proportion zu den nördlich vorgelagerten öffentlichen Freiflächen eine lärmabschirmende, städtebaulich insgesamt maßvolle Bebauung.

Für die Mischgebiete sichert die Grundflächenzahl 0,5 den Gebäudebestand mit maßvollen Erweiterungsmöglichkeiten. Zwei Vollgeschosse und eine maximale Firsthöhe FH 11,0 m gewährleisten eine verträgliche Einfügung neuer Gebäude zur angrenzend vorhandenen Wohnbebauung an der Diedrich-Wilkens-Straße und der Girardonstraße.

3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

Für die allgemeinen Wohngebiete ist die geschlossene Bauweise (g) in Berücksichtigung des Lärmschutzes zwingend erforderlich, um vor dem Schienenverkehrslärm abgeschirmte Innenhofbereiche zu gewährleisten.

Die überbaubaren Flächen entsprechen der vorgesehenen Straßenrandbebauung, die Baugrenzen begleiten die neu entstehenden Erschließungsstraßen.

Für die Mischgebiete ist die geschlossene Bauweise in Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung (Technikgebäude, Werkstätten) sowie mit Blick auf eine mögliche zusätzliche oder alternative Wohnbebauung erforderlich, da damit auch einem notwendigen Lärmschutz (Schienenverkehrslärm) entsprochen werden kann.

Die überbaubaren Flächen berücksichtigen den Gebäudebestand und lassen in maßvollem Rahmen zusätzliche Bebauung zu.

Mit den Baugrenzen wird zu der umliegenden Bebauung ein rücksichtsvoller Bezug hergestellt und ausreichend Abstand gehalten.

4. Verkehrsflächen

Das neue Wohnquartier ist angebunden über die Osenbrück-, die Godehardt- und die Diedrich-Wilkens-Straße.

Die innere Erschließung ist für den Wohnanliegerverkehr bemessen, hier sind auch die notwendigen öffentlichen Stellplätze vorgesehen.

Das Erschließungsmuster sichert insbesondere für Fußgänger und Radfahrer größtmögliche Durchlässigkeit und kurze Wege zwischen alten und neuen Quartieren.

Ein Fuß- und Radweg (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) unterfährt die Eisenbahnstrecke Bremen–Hannover in Richtung Sebaldsbrücker Heerstraße mit ihren Straßenbahnlinien 2 und 10.

5. Grünflächen

Zwei öffentliche Grünanlagen im Verlauf des Straßentunnels Hemelingen werden als kleine Parkanlagen (Pocketparks) mit einer Wegeverbindung zwischen Godehardstraße und Bahnunterführung für Fußgänger hergerichtet.

Die öffentliche Grünanlage parallel zur Eisenbahnlinie Bremen–Hannover nimmt einen Lärmschutzwall auf. Dieser ist lärmschutztechnisch für das Gesamtgebiet erforderlich. Gleichzeitig ist er als landschaftlich modellierte und gestaltete Grünanlage optisch/gestalterisch für die Kulissenbildung sowie als Spiel- und Streifraum von hohem Wert.

Fast zentral im Quartier liegt ein öffentlicher Spielplatz gut erreichbar im Straßen- und Wegenetz.

6. Sonstige Festsetzungen

Auf den Hausgrundstücken sind auf den festgesetzten Flächen Stellplätze (St) und Garagen (Ga) zulässig. Darüber hinaus sind Stellplatz- und Garagenanlagen in den festgesetzten Garagenzonen im Bereich des Lärmschutzwalls zulässig. Sie liegen innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen den Bahnlärm und können in den Lärmschutzwall integriert werden.

Für die Nebenanlagen (Na) werden in den Gartenbereichen ordnende Bauzonen festgesetzt. Damit wird eine Ordnung des Innenbereichs gesichert.

Die Festsetzung einer Lärmschutzwand an Stelle des Lärmschutzwalls ist begrenzt auf den Bereich des Straßentunnels Hemelingen. Dies ist aus bautechnischen Gründen erforderlich.

Die Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Bahnverkehrslärm) sichert zusammen mit der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 die erforderliche Lärmschutzanlage (Wall/Wand).

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Zuge des Lärmschutzwalls gelten der Entwicklung eines zusammenhängenden öffentlich nutzbaren Grünbereiches (textliche Festsetzung Nr. 5). Hier werden Eingriffe, die im Bebauungsplangebiet 2307 erfolgen, nach Maßgabe der Naturschutzbehörde ausgeglichen.

Die Festsetzung, Bäume zu pflanzen, sichert Baumstandorte auf privaten Grundstücken, da dies innerhalb der Straßenfläche aufgrund vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen nicht möglich ist. Ziel dieser Festsetzung ist die Aufwertung des Straßenbildes der Diedrich-Wilkens-Straße durch eine Reihe von Bäumen der gleichen Art.

Mit der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung werden die allgemeinen Wohngebiete (WA) und die mit * gekennzeichneten Teile der allgemeinen Wohngebiete (WA*) unterschieden wegen differenzierter Höhenfestsetzungen (Firsthöhen, Traufhöhe) und zur Unterscheidung in Bezug auf die textlichen Festsetzungen.

7. Textliche Festsetzungen

Die vom Bahnverkehr ausgehende Lärmbelastung macht für den Wohnungsbau über den Lärmschutzwall hinaus weitere Maßnahmen erforderlich:

- Die textliche Festsetzung Nr. 4.2 sichert mit der vorrangigen Errichtung der Riegelbauten in den WA*-Gebieten den Lärmschutz für die WA-Gebiete;
- die textlichen Festsetzungen Nr. 4.3 und Nr. 4.4 regeln die Verpflichtung des Bauherren zum passiven Schallschutz für Aufenthaltsräume und Freibereiche von Wohnungen.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 5, Nr. 6 und Nr. 7 sichern eine angemessene Eingrünung der Gesamtanlage.

Die übrigen textlichen Festsetzungen sind an anderen Stellen in anderen Zusammenhängen begründet.

D) Umweltbericht

Das Bebauungsplanverfahren 2162 ist vor In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet worden. Die Umweltprüfung soll deshalb auf der Grundlage des § 244 Abs. 2 BauGB nach den bis zum 20. Juli 2004 geltenden Vorschriften weitergeführt werden.

1. Gegenstand der Umweltprüfung

Der Bebauungsplan 2162 trifft beiderseits des durch das Plangebiet geführten Straßentunnels Hemelingen Festsetzungen für ein Wohnquartier. Über die UVP-Pflicht ist gemäß Ziffer 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) zu entscheiden.

Das Plangebiet umfasst 5,9 ha mit ca. 3,4 ha Bauland. Die für die Wohn- und Mischgebietsnutzung zulässige Grundfläche beträgt 1,6 ha. Sie liegt damit unter dem Schwellenwert der Ziffer 18.7.2 (oben genannte Anlage zum UVPG) für die Vorprüfung des Einzelfalls von 2 ha. Eine UVP-Pflicht besteht formal nicht.

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplans ist die Festsetzung von planungs- und baurechtlichen Vorgaben. Vorgesehen sind im Wesentlichen zweigeschossige Reihenhauszeilen. Zusammen mit bis zu dreigeschossigen Kopfbauten, in denen auch Geschosswohnungen denkbar sind, ist von insgesamt ca. 150 Wohneinheiten auszugehen.

Im Weiteren werden bestehende Mischgebietsnutzungen planungsrechtlich gesichert.

Wesentliche Flächen des Plangebiets sind bereits im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum Straßentunnel Hemelingen in Bezug auf die Umweltverträglichkeit untersucht worden. Dabei wurde die Tunnel-Baumaßnahme mit ihren Auswirkungen auf den Ortsteil Hemelingen betrachtet.

Die mit diesem Bebauungsplan 2162 ermöglichte Wohnbebauung wurde dort nicht problematisiert. Da aber die für das Wohnen wichtigen besonderen umwelthygienischen Gegebenheiten die Situation vor Ort wesentlich mitbestimmen, ist dies hier darzustellen. So sind insbesondere der Schienen-Verkehrslärm (Eisenbahnstrecke Bremen–Hannover) und die Geruchsbelastung von in Hemelingen ansässigen Betrieben des Nahrungs- und Genussmittelbereiches (Fleischwaren, Kaffee, Kaffee-Veredelung) zu berücksichtigen.

Daher werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die relevanten Umweltaspekte betrachtet und bewertet.

2. Unterlagen für die Umweltprüfung

Für die Umweltprüfung wurden folgende Unterlagen herangezogen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich sind und die die Grundlage für die nachfolgende Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht nach § 2 a BauGB darstellen.

- a) Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 2162 „Teilgebiet in Bremen-Hemelingen“
Schalltechnik Nave, Bremen, 25. November 1998;
- b) Rechnerische Ermittlung der Geräuschimmissionen im Plangebiet bei Errichtung der Wohnbebauung nach dem Konzept des Preisträgers des städtebaulichen Ideenwettbewerbs,
Schalltechnik Nave, Bremen, 22. März 2003;
- c) Bericht über die Durchführung von Geruchsbegehungen im Bebauungsplanbereich 2162 „Diedrich-Wilkens-Straße (Hemelinger Zentralbereich)“
Gesellschaft für Umweltschutz TÜV Nord mbH, 12. September 2000;
- d) Gutachtliche Stellungnahme über die Geruchsimmissionen im Bebauungsplanbereich 2162 „Diedrich-Wilkens-Straße Hemelinger Zentralbereich)“
Gesellschaft für Umweltschutz TÜV Nord mbH, 8. April 2003;
- e) Nachträgliche Darstellung der Flächenwerte in Form von Isolinien
Gesellschaft für Umweltschutz TÜV Nord mbH, September/Okttober 2003;
- f) Bericht über eine Historische Recherche und eine orientierende Untersuchung zum Grundstück Diedrich-Wilkens-Straße 49-53
Umtec Prof. Biener, Sasse und Partner GbR, November 2002;
- g) Altlastenerkundung B-Plan 2162
Dr. Pirwitz Umweltberatung, April 2004.

Die Kernaussagen der Gutachten, Untersuchungen und Berichte werden dargestellt.

3. Folgende Umweltbereiche/Wirkungsfelder werden betrachtet:

- a) Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch aufgrund von Schallimmissionen

- Bewertungsmaßstäbe

Nach § 1 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen.

Gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Für die städtebauliche Planung ist die DIN 18 005 mit ihren Orientierungswerten laut Beiblatt maßgeblich. Dort werden für allgemeine Wohngebiete (WA) 55/45 dB(A) tags/nachts genannt.

- Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Lärmimmissionen werden dominiert vom Schienenverkehrslärm. Die Lärmemissionen der angrenzenden Gewerbe- und Industriebetriebe sowie der Straßenverkehrslärm aus dem Rampenbereich des Straßentunnels Hemelingen nördlich der Bahnlinie Bremen-Hannover, spielen bei der Gesamtbetrachtung eine nachgeordnete Rolle.

Aus den Gutachten ergibt sich:

- Von entscheidender Bedeutung sind tags (6.00 bis 22.00 Uhr) die rechnerischen Lärmpegel in hausnahen Freibereichen (Gartenhof, Terrasse, Balkon, Loggia). Die Freibereiche werden auf der lärmabgewandten Hofseite der Gebäude angeordnet. Hier werden im Plangebiet rechnerisch Pegel zwischen 40 und 50 dB(A) prognostiziert, in einzelnen Bereichen bis 55 dB(A). Somit ergeben sich Werte, die unter dem Orientierungswert 55 dB(A) liegen. (Hinweis: Auch auf der lärmzugewandten Eingangsseite

der Gebäude [Bahnseite] wird der Orientierungswert tags in der Regel nicht oder nur unwesentlich überschritten.)

- Der Orientierungswert von 45 dB(A) nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) wird auf der betrachteten lärmabgewandten Gebäudeseite (Hofseite) stellenweise mit bis zu 49 dB(A) erheblich überschritten, im Bereich der dreigeschossigen Riegelbebauung punktuell auch mit 50 dB(A). Auf der lärmzugewandten Gebäudeseite (Bahnseite) wird der Orientierungswert nachts (45 dB[A]) durchweg überschritten:
 - für das Erdgeschoss werden bis zu 57 dB(A) errechnet;
 - für das 1. Obergeschoss werden bis zu 60 dB(A) errechnet;
 - für das 2. Obergeschoss werden stellenweise bis zu 63 dB(A) errechnet.

Nun sind Orientierungswerte keine Grenzwerte, die nicht überschritten werden dürften: „Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebiets (. . .) verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen“ (Beiblatt 1 zu DIN 18 005). Örtliche Gegebenheiten können Abweichungen erfordern. So können in gewachsenen Strukturen von Großstädten mit ihren Gemengelagen/durchmischten Nutzungen und der Nähe von Verkehrsanlagen die Orientierungswerte häufig nicht eingehalten werden.

b) Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch aufgrund von Geruchsmissionen

- Bewertungsmaßstäbe

Gesetzliche Normen zu dieser Problematik bestehen nicht. Im Rahmen von Genehmigungs- und Überwachungsverfahren sowie im Zusammenhang mit gerichtlichen Entscheidungen wird die Geruchs-Immissions-Richtlinie (GIRL) angewandt.

Die GIRL nennt Immissionswerte (IW) als Maßstab für höchstzulässige Geruchsmissionen. Für Wohn-/Mischgebiete ist ein IW 0,10 festgelegt, für Gewerbe-/Industriegebiete IW 0,15.

Bei diesen IW handelt es sich um relative Häufigkeiten der Geruchsstunden eines Jahres. So bedeutet z. B. IW 0,10, dass in 10 % der Jahresstunden anlagenspezifische Gerüche eindeutig wahrnehmbar sind.

Die Erheblichkeit einer Geruchsbelästigung ist keine absolut festliegende Größenordnung. Die GIRL lässt deshalb in begründeten Ausnahmefällen abweichende Beurteilungen von gutachtlichen Aussagen zu.

- Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Gutachten kommt der TÜV-Nord aufgrund seiner Ermittlungen zu der Aussage, dass Wohn- und Mischgebiete im Plangebiet nicht möglich seien, da das Plangebiet gänzlich belastet ist mit IW von 0,10 bis 0,15 (siehe Anlagen 2 und 4). Damit sind die Immissionswerte überschritten.

Mit den Gutachten c) und d) werden die über Geruchsbegehungen ermittelten und bewerteten Geruchsmissionen für das Plangebiet 2162 anschaulich als Flächenwerte dargestellt. Die das Plangebiet 2162 betreffenden Beurteilungsflächen sind gekennzeichnet mit B, C, D, E, G, H und I. Die zugeordneten Kenngrößen der Gesamtbelastung (IG) aus dem Jahr 2003 werden mit den Immissionswerten (IW) verglichen. Dabei zeigt sich, dass für die Beurteilungsflächen B, C, G, H und I eine Gebietsausweisung als Gewerbe- und Industriegebiet möglich ist, während die Beurteilungsflächen D und E nicht zum dauernden Aufenthalt von Personen geeignet sind.

Obwohl die GIRL nur Flächen und einzelne Immissionsorte kennt und die Darstellung der Geruchsimmissionen in Form von Isolinien nicht vorsieht, wurden diese für das Plangebiet 2162 zusätzlich ermittelt, weil sie den Einwirkungsbereich einer Anlage deutlicher lesbar machen.

Die Isolinie IW 15,0 ist die grob zu interpretierende Grenze zu dem nord-östlich liegenden Bereich, der für den dauernden Aufenthalt von Personen nicht geeignet ist. Der Bebauungsplan berücksichtigt dies und nimmt in diesem Bereich Bauflächen – ehemals genutzt als Gewerbe- und Industrieareal – zugunsten eines Lärmschutzwalls zurück.

Das süd-westlich der Isolinie 15,0 liegende Areal ist zwar nicht ungeeignet für den dauernden Aufenthalt von Personen, aber die Wohngebietsausweisung entspricht nicht der Klassifizierung laut GIRL, die hier nur Gewerbe- und Industriegebiete vorsieht.

Die GIRL lässt in begründeten Ausnahmefällen (Sonderfallprüfung) abweichende Beurteilungen von der Größenordnung der Erheblichkeit einer Geruchsbelästigung zu.

c) Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser und Boden durch die Belastung aus Altlasten

- Bewertungsmaßstäbe

Nach den Zielen des Baugesetzbuches (§ 1 a BauGB) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Belange des Wassers und des Bodens zu berücksichtigen. Als Bewertungsmaßstäbe sind das WHG, das BrWG, das BrNatSchG sowie das BBodSchG und das Krw-/AbfG heranzuziehen.

- Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Für das Plangebiet wurden im Rahmen von Historischen Recherchen – z. T. bereits im Vorfeld der Tunnelbaumaßnahme – sieben Grundstücke aufgrund der ehemaligen bzw. aktuellen gewerblichen Nutzungen und damit mit altlastenrelevanter Nutzung überprüft. Im Plangebiet liegt eine flächendeckende anthropogene, vorwiegend sandige Auffüllungsschicht (Mächtigkeit bis zu 3,00 m) vor. Mit Ausnahme der sanierten Bereiche auf den Grundstücken Gießerweg 6 und 8 bis 10 und Diedrich-Wilkens-Straße 33 und 35 bis 47 sind auf den Grundstücken Gießerweg 8 bis 10, Diedrich-Wilkens-Straße 33 und 49 bis 53, sowie Osenbrückstraße 23 punktuell schadstoffhaltige Auffüllungsmaterialien festgestellt worden.

In den vergangenen Jahren wurden bei weiträumigen Grundwasseruntersuchungen auch im Bereich des Plangebietes erhöhte LCKW (leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe)-Konzentrationen festgestellt. Dies ist auf die langjährige industrielle bzw. gewerbliche Nutzung zurückzuführen. Durch einzelne Sanierungsmaßnahmen wurden die bekannten Quellen der Verunreinigung beseitigt. Dies hat sich auch positiv auf die Grundwasserbeschaffenheit ausgewirkt. Es ist jedoch festzustellen, dass das Grundwasser in verschiedenen Bereichen noch mit erhöhten LCKW-Konzentrationen bis zu 94,2 µg/L belastet ist. Der Maßnahmenswellenwert nach LAWA ist überschritten.

Wegen der o. a. Sachverhalte beinhaltet der Bebauungsplan 2162 entsprechende Hinweise. Außerdem werden mit A und mit B benannte Flächen wegen ihrer auffüllungsbedingten Bodenverunreinigung durch Schwermetalle und PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) im Plan gekennzeichnet.

Darüber hinaus wird mit einer textlichen Festsetzung für die gekennzeichnete Fläche B eine Vorsichtsmaßnahme zum Schutz für zukünftige Nutzer getroffen.

d) Auswirkungen auf Natur und Stadtbild

- Bewertungsmaßstäbe gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB

Gemäß Naturschutzrecht sind in besiedelten Bereichen Teile von Natur und Landschaft in besonderem Maße zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

Auch gemäß Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Naturschutzes, der Landschaft und des Stadtbildes zu berücksichtigen.

Die Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen findet keine Anwendung, weil das Plangebiet auf der Grundlage alten geltenden Planungsrechtes bisher gänzlich gewerblich/industriell genutzt wurde; schützenswerte Flora und Fauna war nicht zu finden.

Mit der vorliegenden Planung sind Beseitigung von Altlasten in Boden und Wasser sowie Aufwertung über Grünanlagen und Hausgartenareale verbunden.

- Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die jetzt unbebaute Fläche des Plangebiets ist eine von allen Gebäuden freigeräumte Gewerbe- und Industriebrache. Das Areal war mit seinen ehemaligen Gegebenheiten (betriebsbedingte hohe Bodenversiegelung, Bodenverunreinigungen, Grundwasserverschmutzungen und Lärmimmissionen) eine Belastung für die Umwelt und eher wertlos in Bezug auf Natur und Landschaft.

Diese Belastungen wurden im Zusammenhang mit dem Bau des Hemelinger Straßentunnels und im Hinblick auf die mit dem Bebauungsplan 2162 geplante Wohnnutzung bereits weitestgehend beseitigt.

e) Weitere Umweltbereiche/Schutzgüter sind nicht betroffen.

4. Allgemein Verständliche Zusammenfassung gemäß § 2 a Abs. 3 BauGB

Im Umweltbericht wurden die verschiedenen Umweltbereiche mit ihren Wirkungsfeldern dargestellt und die voraussichtlichen Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter (Mensch, Grundwasser, Natur und [Stadt-]Landschaft) aufgrund der durch Gesetze und Verordnungen vorgegebenen Bewertungsmaßstäbe ermittelt.

Auswirkungen aufgrund von Schallimmissionen

Während die Tageswerte auf den zu betrachtenden hausnahen Freiflächen im Wesentlichen unter dem Tages-Orientierungswert 55 dB(A) liegen und damit unproblematisch sind, liegen die Nachtwerte z. T. weit über den Nacht-Orientierungswerten für allgemeine Wohngebiete.

Auswirkungen aufgrund von Geruchsmissionen

Für das Plangebiet ergeben sich aus den Emissionen benachbarter Betriebe gravierende Schadstoffmissionen (Gerüche). Das für die Wohngebietsfestsetzung vorgesehene Areal ist nach der GIRL zwar nicht ungeeignet für den dauernden Aufenthalt von Personen, wegen der Erheblichkeit kommt hier aber laut GIRL nur die Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten in Betracht.

Auswirkungen auf Boden und Grundwasser aufgrund von Altlasten

Zum Schutz des Grundwassers wurden bereits umfangreiche Sanierungsmaßnahmen (Altlastenbeseitigung) im Plangebiet durchgeführt.

Von den geplanten Gebietsnutzungen gehen keine Gefährdungen für das Grundwasser aus. Auch ist im Rahmen dieser zulässigen Gebietsnutzungen eine Gesundheitsgefährdung auszuschließen. Sanierungsmaßnahmen sowie die darüber hinaus in dem Bebauungsplan 2162 aufgeführten Kennzeichnungen, Hinweise und Festsetzungen sichern dies.

Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Stadtbild

In dem Plangebiet wird ein relativ hoher Freiflächenanteil innerhalb besiedelter Bereiche mit Wert für Natur und Landschaft entstehen. Die zu-

künftige Wohnbebauung mit ihren dazugehörigen Erschließungsanlagen und Freiflächen (begrünter Lärmschutzwall, Parkanlagen, Spielplatz, Straßen, Wege sowie Hausgärten) ist gegenüber der bisherigen Nutzung von ungleich höherem Wert für Natur und Landschaft.

Dies ist nicht nur für die zukünftigen Bewohner des Plangebietes von Nutzen, sondern auch für die Bewohner in den angrenzenden vorhandenen Wohnquartieren südlich der Diedrich-Wilkens-Straße und der Girardoni-Straße.

Das örtliche Stadtbild wird durch die Neubebauung positiv verändert, heruntergekommene Stadt- und Straßenbilder werden aufgewertet, mit positiven Impulsen für angrenzende Wohnquartiere und letztlich für die Stadtlandschaft.

Fazit

In Bezug auf die gegebenen Schall- und Geruchsimmissionen ist die Planung nicht umweltverträglich. Hierzu wird jedoch verwiesen auf die Abwägung unter B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes, 4. Abwägung.

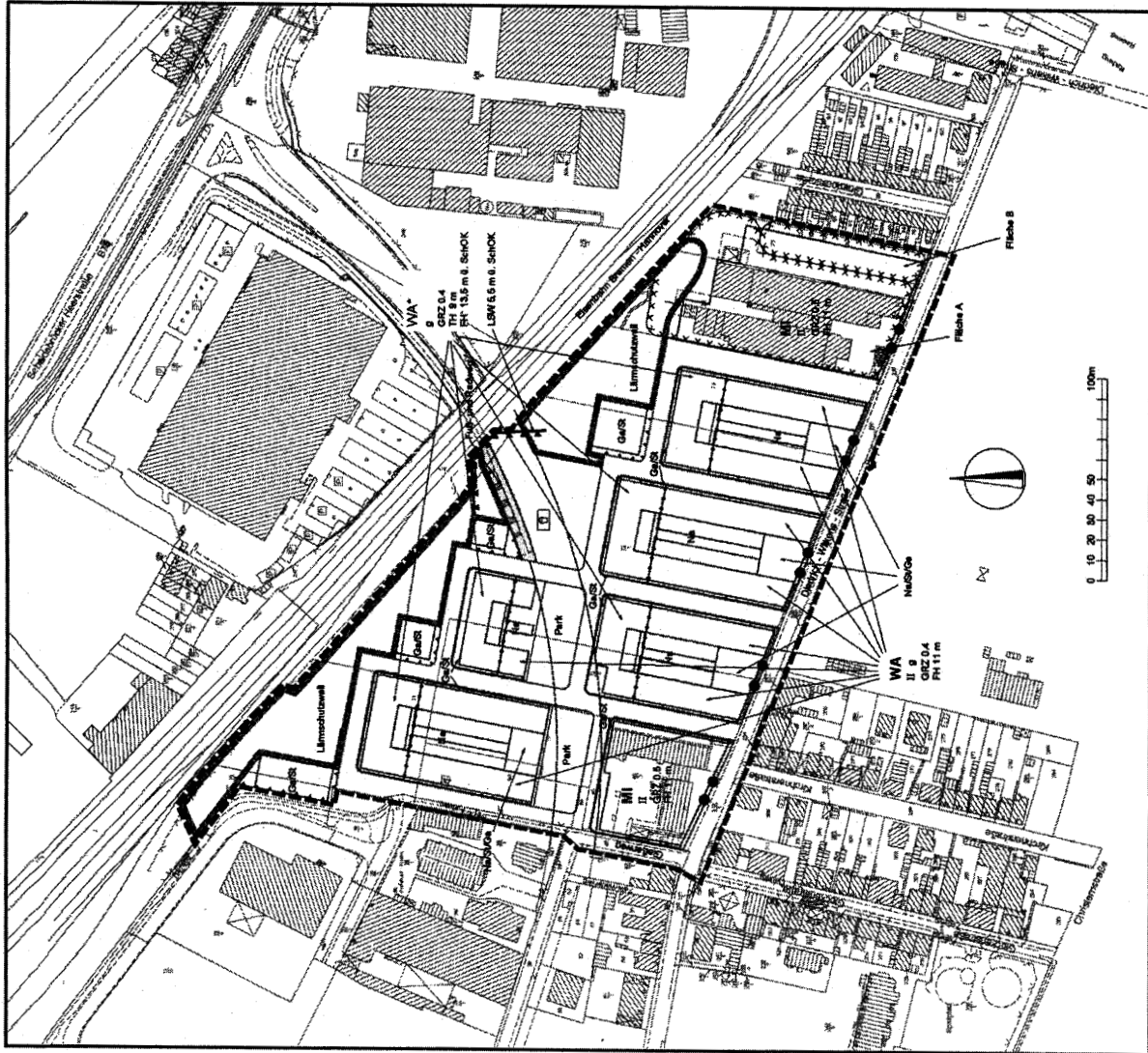
E) Finanzielle Auswirkungen

Die bei der Realisierung der Planung entstehenden Kosten werden im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Hemelingen“ finanziert.

Wegen der Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten.

Die hierfür gegebenenfalls 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.

für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen
 Diedrich-Wilkens-Straße (zum Teil einschließl.),
 Gledierweg (einschließl.), Eisenbahn
 Bremen - Hannover und Girardoniestraße
 (Bearbeitungsstand: 23.06.2005)



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Geräte der städtischen Gekuppelungsstelle des Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet

MI Mischgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ Grundflächenzahl

II Zeit der Vollgeschosse als Höchstmaß

PH* Freizeite, in denen über Schrägenhöhe (SCHOK) zuzüglich

Trassee, in denen über Schrägenhöhe, Höchstmaß

TH Traufhöhe, in denen über Schrägenhöhe, Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

g geschlossene Bauweise

g Baugruppe

VERKEHRSFÄCHEN

Strassenverkehrsflächen

Strassenverkehrsfläche, auch gegenüber Verkehrsflächen

sonstige Verkehrsfläche

GRÜNFÄCHEN

Gehsteige, öffentlich

Spielplatz, öffentlich

Umgrünung von Flächen für Wohnanlagen, öffentliche, Grünflächen

Umgrünung von Flächen für Wohnanlagen, öffentliche, Grünflächen

Ne

St

Gr

Grünflächen

Grünflächen

Grünflächen

Grünflächen

Grünflächen

Grünflächen

Grünflächen

Grünflächen

Grünflächen

Grünflächen

Grünflächen

Grünflächen

Grünflächen

Grünflächen

Grünflächen

Grünflächen

Grünflächen

Grünflächen

Grünflächen

Grünflächen

Grünflächen

Grünflächen

Grünflächen

Grünflächen

Grünflächen

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 Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.

