

Mitteilung des Senats vom 18. April 2006

Bebauungsplan 2305 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Hemelinger Bahnhofstraße (zum Teil beidseitig), Eisenbahn Bremen–Hannover, Gießbergweg, Godehardstraße (beidseitig), Diedrich-Wilkens-Straße, Eisenbahn Bremen–Osnabrück und Brauerstraße (einschließlich)

(Bearbeitungsstand: 9. Februar 2006)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2305 (Bearbeitungsstand: 9. Februar 2006) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 9. März 2006 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen datengeschützten Anregungen einschließlich der hierzu abgegebenen Stellungnahmen 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 2305 (Bearbeitungsstand: 9. Februar 2006) in Kenntnis der eingegangenen Anregungen zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Bebauungsplan 2305 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Hemelinger Bahnhofstraße (zum Teil beidseitig), Eisenbahn Bremen–Hannover, Gießbergweg, Godehardstraße (beidseitig), Diedrich-Wilkens-Straße, Eisenbahn Bremen–Osnabrück und Brauerstraße (einschließlich)

(Bearbeitungsstand: 9. Februar 2006)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 2305 (Bearbeitungsstand: 9. Februar 2006) und die Begründung zum Bebauungsplan 2305 (Bearbeitungsstand: 9. Februar 2006) vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Europarechtsanpassungsgesetz

Vor Abschluss des vorliegenden Verfahrens zum Bebauungsplan 2305 ist das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) am 20. Juli 2004 in Kraft getreten. Für das vorliegende Verfahren 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.

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

2. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau hat am 20. März 2003 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

3. Absehen von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Von einer Einwohnerversammlung als frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen, weil die Planung bereits mehrfach öffentlich im Rahmen der Sanierung Hemelingen thematisiert worden ist.

Änderungen in den Planungszielen haben sich aufgrund dieser Veranstaltungen nicht ergeben.

4. 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.

5. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 25. August 2005 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf mit Begründung hat vom 26. September 2005 bis 26. Oktober 2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im 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.

6. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

6.1 Anregungen von privaten Einwendenden

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind von privaten Einwendenden Anregungen eingegangen. Diese Anregungen sowie die dazu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Bau und Verkehr sind in der Anlage zum Bericht der Deputation für Bau und Verkehr aufgeführt.

6.2 Anregungen von Trägern öffentlicher Belange

Das Ortsamt Hemelingen teilt mit Schreiben vom 28. Oktober 2005 Folgendes mit:

„Für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Hemelinger Bahnhofstraße (zum Teil beidseitig), Eisenbahn Bremen–Hannover, Gießerweg, Godehardstraße (beidseitig), Diedrich-Wilkens-Straße, Eisenbahn Bremen–Osnabrück und Brauerstraße (einschließlich)

Sehr geehrter Herr Rohlfing,

die Sprecherkonferenz der im Beirat Hemelingen vertretenen Parteien hat sich in ihrer Sitzung am 13. Oktober 2005 mit dem oben genannten B-Plan befasst und stimmt dem zu. Hinsichtlich der Festsetzungen MI für das Grundstück der Firma Wilkens wird mit der Maßgabe zugestimmt, dass bei einer Umnutzung des Betriebsgrundstückes die Zustimmung für eine Neuplanung und Umnutzung eingeholt wird.“

Die Deputation für Bau und Verkehr gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Aus der Stellungnahme des Beirates Hemelingen ergeben sich keine Planänderungen. Die Belange der Firma Wilkens werden in diesem Planverfahren behandelt.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Planentwurf aufgrund der Stellungnahme des Beirates Hemelingen nicht zu ändern.

Die Handelskammer Bremen teilt mit Schreiben vom 20. September 2005 Folgendes mit:

„Aus Sicht der Handelskammer bestehen grundsätzlich keine Bedenken bezüglich des o. g. Bebauungsplanentwurfs.

Wir gehen jedoch weiterhin davon aus, dass die im Plangebiet ansässigen Unternehmen durch die Festsetzungen im Bebauungsplan weder in ihrem Bestand gefährdet noch in ihren Entwicklungsmöglichkeiten am Standort unangemessen behindert werden. Des Weiteren müssen die Gewerbebestände wie bisher auch für Lieferanten und eigene Werkverkehre erreichbar bleiben.“

Die Deputation für Bau und Verkehr gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Die Belange der im Plangebiet ansässigen Unternehmen werden mit den geplanten Festsetzungen beachtet.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Planentwurf aufgrund der Stellungnahme der Handelskammer Bremen nicht zu ändern.

7. Planänderungen und -ergänzungen und Änderungen der Begründung

Der Planentwurf ist nach der Auslegung in folgenden Fällen geändert und ergänzt worden:

- a) für den Bereich des Bahnhofgebäudes wird bei gleichzeitiger Erweiterung des Geltungsbereiches Mischgebiet (MI) ausgewiesen mit der nachrichtlichen Übernahme „Gewidmete Bahnanlage, bahnbetrieblich notwendige Wegerechte und Oberleitung der Deutschen Bahn AG“. Die Festsetzung erfolgt im Interesse und in Abstimmung mit der Deutschen Bahn AG.
- b) hinter Hemelinger Bahnhofstraße 15 und 17 wird eine Fläche für Stellplätze (Fläche im Eigentum der Stadtgemeinde) mit einer Zuwegung ausgewiesen.
- c) an der Godehardstraße wird die Gemeinbedarfsfläche mit der Ausweisung „Stellplätze“ nach Osten erweitert. Die Fläche „Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ (Fläche im Eigentum der Stadtgemeinde) wird entsprechend eingeschränkt.
- d) die von der Godehardstraße abzweigende Fläche für ein Geh- und Radfahrrecht wird wenige Meter nach Osten verschoben (betroffene Flächen im Eigentum der Stadtgemeinde).
- e) an der Godehardstraße 23 bis 25 wird der Denkmalschutz als nachrichtliche Übernahme aufgenommen.
- f) Änderung einer Bauzone (Diedrich-Wilkens-Straße 27).

Durch die Änderungen und Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Eine erneute öffentliche Auslegung entfällt deshalb gemäß § 3 Abs. 3 BauGB. Die Änderungen betreffen ausschließlich Flächen der Stadtgemeinde Bremen. Eine Beteiligung der Bürger in der Nachbarschaft gemäß § 13 BauGB ist nicht erforderlich, weil eine Betroffenheit durch die Planänderungen und -ergänzungen nicht gegeben ist. Die Planänderungen sind mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Die Deputation für Bau und Verkehr hat beschlossen, dass von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen wird.

Die Begründung ist teilweise redaktionell geändert worden.

B) Stellungnahme des Beirates

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 2305 für ein Gebiet in Bremen-Hemeligen zwischen Hemelinger Bahnhofstraße (zum Teil beidseitig), Eisenbahn Bremen–

Hannover, Gießerweg, Godehardstraße (beidseitig), Diedrich-Wilkens-Straße, Eisenbahn Bremen–Osnabrück und Brauerstraße (einschließlich) (Bearbeitungsstand: 9. Februar 2006) in Kenntnis der eingegangenen Anregungen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Ronald-Mike Neumeyer
(Vorsitzender)

Uta Kummer
(Sprecherin)

Begründung zum Bebauungsplan 2305 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Hemelinger Bahnhofstraße (zum Teil beidseitig), Eisenbahn Bremen–Hannover, Gießerweg, Godehardstraße (beidseitig), Diedrich-Wilkens-Straße, Eisenbahn Bremen–Osnabrück und Brauerstraße (einschließlich)

(Bearbeitungsstand: 9. Februar 2006)

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hemelingen, Ortsteil Hemelingen.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet liegt zentral innerhalb der bebauten Bereiche des Ortsteiles Hemelingen. Es umfasst eine gänzlich bebaute Fläche von ca. 10,4 ha beiderseits der Hemelinger Bahnhofstraße. Sie ist im Norden begrenzt von der Eisenbahn Bremen–Hannover, im Südwesten von der Eisenbahn Bremen–Osnabrück. Im Süden grenzt Wohnbebauung an, auf einer brachliegenden Fläche im Osten ist ein Wohngebiet geplant. Im Westen, außerhalb des Bebauungsplanbereichs in einem Industriegebiet liegend, grenzen zwei größere Betriebe des Nahrungs- und Genussmittelsektors an.

Ortsbildprägende gebaute Zeugnisse einer vergangenen Zeit sind die Wilkens-Villa mit Park, die Fabrikfassade Wilkens-Silber an der Hemelinger Bahnhofstraße, die alte Apotheke (unter Denkmalschutz), der Bahnhof Bremen-Sebaldsbrück, das Bürgerhaus, das ehemalige Verwaltungsgebäude von Bohm & Kruse sowie die St.-Godehard-Kirche mit dem Pfarrhaus (beide ebenfalls unter Denkmalschutz) und dem angrenzenden Schulgebäude.

Östlich der Hemelinger Bahnhofstraße bestimmen der einzig verbliebene, Silberwaren produzierende Betrieb und eine öffentliche Parkanlage Nutzungsstruktur und Stadtbild.

Die Hemelinger Bahnhofstraße war in der Vergangenheit ein lebendiges Nebenzentrum mit einer Vielzahl von Geschäften, Dienstleistern und anderen Versorgungseinrichtungen, durchsetzt mit Wohnungen. Sie bestimmt zwar noch immer das städtebauliche Bild, hat aber im letzten Jahrzehnt u. a. in Folge des Niedergangs der östlich angrenzenden Gewerbe- und Industriebetriebe sowie durch den starken gewerblichen Schwerlast- und Durchgangsverkehr ihre Versorgungsfunktion und Aufenthaltsqualität eingebüßt.

Nach Aufhebung der Baustelle Straßentunnel Hemelingen sind in Folge von Sanierungsaktivitäten (Umgestaltung, Aufwertung, Förderungsprogramm, Umnutzung) Anzeichen der Erholung im Straßenbild der Hemelinger Bahnhofstraße festzustellen. Auch zeigt sich heute der nach der Tunnelbaumaßnahme wieder hergestellte Bereich Wilkens-Park/Godehardstraße städtebaulich stark verbessert.

Das Plangebiet ist mit dem Bahnhof Sebaldsbrück, zwei Buslinien (40/41 und 42) in der Hemelinger Bahnhofstraße, sowie zwei gut erreichbaren Straßenbahnlinien (2, 10) in der Sebaldsbrücker Heerstraße gut erschlossen vom öffentlichen Personennahverkehr.

Zwei Fahrrad-Haupttrouten durchqueren das Plangebiet: Im Zuge der Hemelinger Bahnhofstraße in Nord-Südrichtung und im Zuge der Godehardstraße in Ost-Westrichtung, dabei die das Plangebiet begrenzenden Bahnlinsen Bremen–Hannover und Bremen–Osnabrück unterquerend.

2. Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Hemelingen, rechtskräftig seit dem 30. Oktober 1997.

Das Planfeststellungsverfahren „Straßentunnel Hemelingen“ (Feststellungsbeschluss 30. März 1999) setzt im Zuge der Godehardstraße die Tunneltrasse temporäre Nutzungen (Baustelleneinrichtung, Übergangsnutzungen) sowie Flächennutzungen nach Bau des Tunnels fest:

- Straßenverkehrsfläche (Godehardstraße);
- Parkplätze (beidseitig des Tunnel-Technikgebäudes an der Godehardstraße sowie westlich der Hemelinger Bahnhofstraße);
- Fuß- und Radwegunterquerung der Eisenbahn Bremen–Osnabrück.

In Teilbereichen gelten die Bebauungspläne 1499 und 1720.

Der Bebauungsplan 1499, rechtsverbindlich seit dem 2. Oktober 1984, setzt fest:

- für den Wilkens-Park: Öffentliche Parkanlage mit einer Bauzone für die „Wilkins-Villa“ (Mischgebiet);
- an der Godehardstraße: Flächen für Gemeinbedarf (Bürgerhaus) mit einer Bauzone;
- beiderseits des Feilenhauerwegs: Allgemeines Wohngebiet.

Teile des Bebauungsplanes 1499 werden überlagert durch die Planfestsetzung zum Straßentunnel Hemelingen.

Der Bebauungsplan 1720, rechtsverbindlich seit dem 7. Juni 1984, setzt fest:

- Ecke Hemelinger Bahnhofstraße/Osenbrückstraße: Markt- und Festplatz;
- an der Hemelinger Bahnhofstraße zwischen Markt-/Festplatz und Sebaldsbrücker Bahnhof in einer Bauzonentiefe: Mischgebiet, drei Geschosse zulässig, geschlossene Bauweise, GRZ 0,6, GFZ 1,4;
- für die Osenbrückstraße: Straßenverkehrsfläche;
- im übrigen Planbereich: Gewerbegebiete, GRZ 0,8, GFZ 2,0, Traufhöhe 10,0 m und Gebäudehöhe 15,0 m als Höchstgrenzen.

Im übrigen Plangebiet gilt der Staffelbau- und Gewerbeplan 415, rechtsverbindlich seit dem 26. Oktober 1960. Er setzt fest:

- westlich Hemelinger Bahnhofstraße Gewerbeklasse III, Baustaffel 3, südlich Brauerstraße Gewerbeklasse III, Baustaffel 2;
- Sondernutzungen Schule und Kirche um die Kirche St. Godehard.

Der Sebaldsbrücker Bahnhof befindet sich auf Flächen für planfestgestellte Eisenbahnanlagen.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt dar:

- für den Bereich beidseitig der Hemelinger Bahnhofstraße gemischte Bauflächen;
- im Zuge der Godehardstraße: die Trasse des Straßentunnels Hemelingen als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße;
- im übrigen Planbereich Wohnbauflächen.

Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2305 weichen von den Darstellungen im Flächennutzungsplan Bremen ab. Der Flächennutzungsplan soll deshalb für diese Teilflächen von bisher „Wohnbauflächen“ in zukünftig „gemischte Bauflächen“ geändert werden (84. FNP-Änderung).

Sanierungsgebiet

Mit dem Sanierungsgebiet Hemelingen sollen einerseits die Wohnverhältnisse in Hemelingen, andererseits die Verkehrsverhältnisse im Bremer Osten verbessert werden. Zentrale Maßnahme für beide Ziele ist der zwischenzeitlich dem Verkehr übergebene Straßentunnel Hemelingen, das Plangebiet im Zuge der Godehardstraße ost-westlich unterquerend. Mit der Reduzierung der Verkehrsbelastungen sowie durch Betriebsaufgaben ist die Möglichkeit gegeben, entsprechend den städtebaulichen Zielen für das Sanierungsgebiet Hemelingen die Nutzungsstruktur zu verbessern.

Unterstützt werden diese Ziele durch das „EU-Programm-Ziel-2 2000 bis 2006“ – Maßnahmen-schwerpunkt „Städtische Problemgebiete“. Zielsetzung ist insbesondere die Umnutzung von brachfallenden Gewerbeflächen in zentraler Lage (Ziel-2-Projekt Osenbrückstraße). Das wird verbunden mit der Aufwertung des Nebenzentrums Hemelinger Bahnhofstraße (Ziel-2-Projekt Hemelinger Bahnhofstraße). Hier soll auf Teilflächen Einzelhandel, Dienstleistung und Büronutzung angesiedelt und die Einzelhandelsstruktur der Hemelinger Bahnhofstraße ergänzt werden, um die Einkaufs- und Geschäftsadresse nachhaltig zu stärken. Unterstützt wird dies durch das Ziel-2-Projekt Kultur-, Bildungs- und Kommunikationszentrum Hemelingen, einem Projekt zwischen Godehardstraße und Planstraße/Osenbrückstraße.

Wohnungsbau, Kulturprojekte und ein Fassaden-Sanierungsprogramm runden den Katalog laufender und beabsichtigter Maßnahmen ab.

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.

Verkehrslärmimmissionen

In gewachsenen Strukturen von Großstädten mit ihren durchmischten Nutzungen und der Nähe von Verkehrsanlagen (Gemengelagen) können städtebauliche Orientierungswerte für den Lärmschutz 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 zumindest leicht geöffnetem Fenster, gesichert werden (passive Lärmschutzmaßnahmen).

Geruchsimmissionen

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

Der Bereich Hemelingen/Sebaldsbrück ist eine aus der Zeit der Industrialisierung stammende Gemengelage Gewerbe/Wohnen. Diese Gemengelage bildet den heutigen Rahmen für Emissionen der Betriebe.

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

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

Eine Festschreibung der heute bestehenden gewerblichen Nutzung soll wegen der problematischen Erschließung über Wohnstraßen und möglicher Immissionen für die angrenzenden Wohngebiete nicht verfolgt werden. Die für eine gewerbliche Nutzung fehlende Erschließung war explizit der Grund für die städtebauliche Neuorientierung.

Städtebauliche Ziele

Folgende städtebaulichen Ziele werden mit dem Bauleitplanverfahren 2305 vorrangig verfolgt:

- Verbesserung der Wohnqualität,
- städtebauliche Aufwertung des Nebenzentrums Hemelinger Bahnhofstraße mit seinen Randbereichen wie dem „Marktplatz“ und dem Parkplatz gegenüber Wilkens Park,
- Umnutzung von ehemals gewerblich genutzten Flächen und Gebäuden,
- Ansiedlung von Kultureinrichtungen,
- Verkehrsentlastung der Hemelinger Bahnhofstraße,
- Verbesserung der verkehrlichen Anbindung ansässiger Gewerbebetriebe,
- Umnutzung des noch bahngewidmeten Sebaldsbrücker Bahnhofs mit Teilflächen.

Für die o. g. Planungsziele sind die geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen anzupassen.

Im Übrigen soll das noch geltende alte Planungsrecht nach Staffelbau- und Gewerbeplan überführt werden in Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch; dabei handelt es sich westlich der Hemelinger Bahnhofsstraße im Wesentlichen um eine Rechtsbereinigung.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung von Wohn- und Mischgebieten entspricht bereichsweise dem Bestand und im Übrigen den Sanierungszielen.

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die allgemeinen Wohngebiete (WA) beidseitig des Feilenhauerwegs runden die südlich angrenzend an der Diedrich-Wilkens-Straße außerhalb des Plangebietes festgesetzten allgemeinen Wohngebiete ab.

Mischgebiete (MI)

Die Grundstücke beiderseits der Hemelinger Bahnhofstraße sind geprägt durch Läden, Gewerbebetriebe, Dienstleistungen und Wohngebäude. Dieser vielfältigen Nutzung entsprechend wird Mischgebiet (MI) festgesetzt. Dies entspricht im Übrigen der Nachbarschaft zu dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet.

Vergnügungsstätten und Tankstellen werden ausgeschlossen. Sie würden sich wegen der von ihnen ausgehenden Störungen nicht einfügen.

Mit der Sanierung wird u. a. das Ziel verfolgt, die inmitten von Wohngebieten gelegenen altindustriellen Standorte zu verlagern und gewerbebezogene Verfahren in Wohnstraßen zu vermeiden. Mit diesem Ziel werden bisher als Gewerbegebiet ausgewiesene Flächen östlich der Hemelinger Bahnhofstraße als Mischgebiet (bzw. als Sondergebiet) ausgewiesen. Dies eröffnet die Möglichkeit noch Aufgabe der gewerblichen Nutzung eine Vielzahl weiterer Nutzungen einschließlich Wohnen einzurichten.

Zwischen Osenbrückstraße (neue Lage) und Osenbrückstraße (alte Lage) befindet sich eine Lagerstelle für Erfrischungsgetränke-Leergut. Zwischen Osenbrückstraße und Godehard befindet sich eine Silberwarenfabrik.

Diese Betriebe fügen sich im Hinblick auf die von ihnen ausgehenden Emissionen und im Hinblick auf ihre Größe nicht in ein Mischgebiet ein. Gleichwohl soll die Existenz dieser Betriebe und ihre Entwicklung gesichert werden. Es wird darum bestimmt, dass in diesen Teilen des Mischgebiets (MI¹) Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Ermessen an vorhandenen Betriebsanlagen allgemein zulässig sind (Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO, textliche Festsetzung Nr. 4).

Die Silberwarenfabrik befindet sich heute in einer gewachsenen Gemengelage. Diese Eigenschaft wird durch die Einbeziehung in ein Mischgebiet nicht verändert. Es gilt der Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme. Das heißt, dass die Nachbarschaft zum Wohnen bereits heute bei den Betriebsabläufen zu berücksichtigen ist (Immissionsrichtwerte TA Lärm). Allerdings gilt für Gemengelagen, dass hier „die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden können (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm, Absatz 6.7). Damit kann den gewerblichen Interessen und dem Schutzinteresse des Wohnens im Rahmen des Mischgebiets entsprochen werden.

Sondergebiet Einzelhandel (SO – EH –)

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Beabsichtigt ist die Aufwertung des Nebenzentrums Hemelinger Bahnhofstraße durch Angebotsergänzungen in Verbindung mit einer städtebaulichen Aufwertung des Bereichs um den Marktplatz. In diesem Sinne sind ausnahmsweise auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Nicht zulässig sind Speditionsbetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze, da sie sich nutzungsmäßig nicht einfügen und der beabsichtigten Aufwertung des Nebenzentrums entgegenstehen (siehe textliche Festsetzung Nr. 5).

2. Maß der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die vollflächig zweigeschossige Bebauung der überbaubaren Fläche im allgemeinen Wohngebiet beidseitig des Feilenhauerweges (siehe textliche Festsetzung Nr. 3) ist bei den geringen Grundstücksgrößen wegen der besonderen städtebaulichen Bedeutung dieser Flächen gegenüber der Kirchenvorfahrt erforderlich. Damit wird eine räumliche Fassung der Situation vor der Kirche erreicht.

Die daraus resultierende Obergrenzenüberschreitung laut § 17 Abs. 1 BauNVO beeinträchtigt die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht, da die Gebäude zumindest dreiseitig frei stehen und an öffentliche Freiflächen grenzen. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen (§ 17 Abs. 2 BauNVO).

Mischgebiete (MI)

Die Grundflächenzahl GRZ 0,6 und die Geschossflächenzahl GFZ 1,4 sichern den Gebäudebestand, größtenteils mit Erweiterungsmöglichkeiten. Sie ermöglichen bei Neubebauung Grundstücksausnutzungen, die den städtebaulichen Zielen entsprechen. Drei Vollgeschosse (III, maximal) unterstützen dieses Nutzungsmaß.

Die für einen Teilbereich des MI¹ zwischen Godehardstraße und Osenbrückstraße (alte Lage) festgesetzte Traufhöhe (TH 10 m, maximal) berücksichtigt Gebäudebestand und Planungsziel gleichermaßen.

Die vollflächig dreigeschossig zulässige Überbauung der Bauzonen MI² (siehe textliche Festsetzung Nr. 3) östlich und westlich der Hemelinger Bahnhofstraße ist bei den geringen Grundstücksgrößen wegen der besonderen städtebaulichen Bedeutung erforderlich.

Das bedeutet eine Obergrenzenüberschreitung für diese Mischgebiete.

Innerhalb der öffentlichen Grünanlage/Parkanlage ist sie erforderlich, um die dort vorhandene Villa als Teil des Ensembles Villa mit Park zu erhalten.

Die Obergrenzenüberschreitung für das Mischgebiet westlich der Hemelinger Bahnhofstraße ist erforderlich, um bei engen Gegebenheiten im Zugangsbereich der Fuß- und Radwegunterführung ein städtebaulich markantes Gebäude als städtebaulichen Orientierungspunkt errichten zu können.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht beeinträchtigt, da die Gebäude zumindest dreiseitig frei stehen und an öffentliche Freiflächen angrenzen. Die Villa ist gänzlich eingebettet in eine Parkanlage. Sonstige öffentliche Belange stehen der Obergrenzenüberschreitung nicht entgegen (§ 17 Abs. 2 BauNVO).

Sondergebiet – Einzelhandel – (SO – EH –)

Die Grundflächenzahl GRZ 0,6 und die Geschossflächenzahl GFZ 1,4 sichern den Gebäudebestand und lassen Erweiterungen zu. Sie ermöglichen bei Neubebauung Grundstücksausnutzungen, die den Sanierungszielen entsprechen. Drei Vollgeschosse (III, maximal) unterstützen dieses Nutzungsmaß.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Im Plangebiet wird im Wesentlichen die geschlossene Bauweise (g) festgesetzt, weil dies weitgehend der vorhandenen Bauweise und den städtebaulichen Zielen entspricht. Damit bleibt das vorherrschende städtische Straßenbild gewahrt.

Im Nahbereich der Eisenbahnlinien ist darüber hinaus mit der geschlossenen Bauweise eine Lärm abschirmende Wirkung für die zweite Baureihe zu erreichen.

In einzelnen Fällen sind andere Bauweisen aufgrund gegebener Bebauung erforderlich und möglich.

Die Baugrenzen für die Straßenrandbebauung sind vornehmlich am Gebäudebestand und an den Straßenlinien orientiert. Sie sollen das städtische Straßenbild sichern.

Für rückwärtig gelegene Nebenbauten lassen die durch Baugrenzen umfassten Bauzonen ausreichend Spiel für die Gebäudeplatzierung.

Im MI¹ gekennzeichneten Teil des Mischgebietes zwischen Godehardstraße und Planstraße (alte Osenbrückstraße) wird keine Bauweise festgesetzt. Danach ist an die Grenzen anzubauen, wenn der Nachbar anbaut.

4. Flächen für den Gemeinbedarf

Das Grundstück der St.-Godehard-Kirche wird planungsrechtlich gesichert. Hier sollen kirchliche Aktivitäten der Gemeinde konzentriert werden. Das Nutzungsmaß macht bauliche Erweiterungen möglich.

Das Grundstück des bestehenden Bürgerhauses an der Godehardstraße wird planungsrechtlich gesichert. Bauliche Erweiterungen nach Osten sind unter Berücksichtigung einer querenden öffentlichen Wegeverbindung (Überwegungsrecht, Fuß-/Radweg) möglich.

Der Schutzbunker an der Hemelinger Bahnhofstraße wird als Gemeinbedarfsfläche in seinem Bestand gesichert.

5. Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen geben im Wesentlichen den Straßenbestand wieder. Sie werden ergänzt um die Planstraßen

- zwischen Osenbrückstraße und Ahlringstraße. Sie bietet eine direkte Verbindung zum Autobahnzubringer und dient der Entlastung der Hemelinger Bahnhofstraße. Außerdem kann über diese Straße teilweise das östlich geplante neue Wohngebiet (Bebauungsplan 2162) angebunden werden;
- in der Trasse der alten Osenbrückstraße zur Erschließung anliegender Baugebiete.

Am östlichen Ende der alten Osenbrückstraße wird eine Fläche als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Damit soll erreicht werden, dass die Durchfahrbarkeit in voller Länge vermieden und das Verkehrsaufkommen im Bereich des Marktplatzes begrenzt wird. Der Anschluss des neuen Wohnquartiers im Plangebiet 2162 erfolgt über andere Straßen.

Westlich der Hemelinger Bahnhofstraße, dem Wilkens-Park gegenüber, werden Flächen, die als öffentliche Parkplätze dienen sollen, als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Dies auch südlich der Godehardstraße, gegenüber der Kirche. Hier ist darüber hinaus eine Fläche für das dem Straßentunnel Hemelingen zugehörige Technikgebäude festgesetzt.

Der vom Marktplatz zur Planstraße nach Norden führende zurzeit noch vorhandene Abschnitt der Osenbrückstraße wird aufgehoben. Die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer bleibt erhalten mittels Überwegungsrechten für die Allgemeinheit zugunsten der Stadtgemeinde.

Die Brauerstraße endet in einem geplanten Wendeplatz, da der Bahnübergang Brauerstraße infolge von Planungen der Deutschen Bahn aufgehoben werden soll.

6. Grünflächen

Der Park um die „Wilkins-Villa“ wird als öffentliche Grünanlage festgesetzt. Park und Villa sind eine das Ortsbild prägende Einheit. Die Zugänglichkeit dieser mit großen alten Bäumen bestandenen eingefriedigten Grünanlage ist von allen Seiten gewahrt.

Die öffentliche Grünanlage im Rampenbereich des Fuß- und Radwegs zur Unterquerung der Bahnlinie Bremen–Osnabrück dient der Abpflanzung gegenüber den angrenzenden Bahnanlagen und Gewerbebauten.

7. Sonstige Festsetzungen

Ergänzend zu den Straßen sollen zusätzliche Wegeverbindungen gesichert und hergestellt werden. Dazu werden Flächen festgesetzt, auf denen Wegerechte zugunsten der Allgemeinheit zu begründen sind.

Nördlich des Hemelinger Marktplatzes wird im Sondergebiet innerhalb einer nicht überbaubaren Fläche die Zweckbestimmung Stellplätze (St) getroffen. Damit wird dem erklärten Sanierungsziel der Einrichtung einer größeren Einzelhandelseinrichtung entsprochen. Da die Einrichtung vorgesehen ist in einem vorhandenen Gebäude, sind die notwendigerweise erforderlichen Stellplätze auf den umliegenden Flächen nachzuweisen. Eine Bebauung dieser Flächen scheidet damit aus.

8. Textliche Festsetzungen

Die textliche Festsetzung Nr. 2 berücksichtigt das Schutzbedürfnis der vorhandenen und zukünftigen Bewohnerschaft innerhalb der gemischt genutzten Gebiete. Die Nachtruhe störender, von Vergnügungsstätten ausgehender Lärm wird so ausgeschlossen. Tankstellen werden wegen der von ihnen ausgehenden Störungen ebenfalls ausgeschlossen.

Die textliche Festsetzung Nr. 6 dient dem Schutz gegenüber dem Verkehrslärm, der insbesondere von den Eisenbahnlinien Bremen–Hannover und Bremen–Osnabrück ausgeht. Mittels passiver Lärmschutzmaßnahmen sind bei zukünftigen Wohnungsbauten die angegebenen Mittelungspegel einzuhalten.

Die textliche Festsetzung Nr. 7 sichert den Schutz der Bewohner in Bezug auf die vorhandenen Bodenverunreinigungen. Bei plangemäßer Nutzung gehen von den Verunreinigungen keine Gefährdungen aus.

D) Umweltbericht

Das Bebauungsplanverfahren 2305 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.

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes 2305 ist, in Abhängigkeit von Betriebsaufgaben die partielle Umstrukturierung von gewerblich/industriell geprägten Bereichen zu Mischgebieten. Flächen, die erstmals einer baulichen Nutzung zugeführt werden, finden sich im Plangebiet nicht. Die Durchführung einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist somit nicht erforderlich.

Gleichwohl werden einzelne Umweltbereiche/Wirkungsfelder betrachtet, da mit den beabsichtigten planungsrechtlichen Nutzungsänderungen auch Schutzgüter betroffen sind.

Mit dem Bebauungsplan werden im Rahmen der für das Sanierungsgebiet Hemelingen formulierten Ziele Festsetzungen getroffen, die teils den Bestand, teils auch Umstrukturierungen sichern. Im Ursachen-Wirkungszusammenhang sind hier die Wohn- und die Mischgebiete mit ihren relevanten Umweltaspekten von Interesse. Diese wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens betrachtet und wie folgt bewertet.

1. Unterlagen für die Umweltprüfung

Für die Umweltprüfung wurden folgende Unterlagen herangezogen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich sind und die Grundlage für den Umweltbericht nach § 2 a BauGB sind:

- a) Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 2305, Schalltechnik Nave, Bremen, 24. Februar 2005;
- b) Bericht über die Durchführung von Geruchsbegehungen im Bebauungsplanbereich 2162 „Diedrich-Wilkens-Straße“ (Hemelinger Zentralbereich), 12. September 2000,

gutachtliche Stellungnahme über die Geruchsimmissionen im Bebauungsplanbereich 2162, 8. April 2003,

nachträgliche Darstellung der Flächenwerte in Form von Isolinien, Oktober 2003,

sämtlich Gesellschaft für Umweltschutz TÜV Nord mbH;
- c) Untersuchungen zu Boden und Grundwasser:
 - verschiedene historische Recherchen zwischen März 1990 und Mai 2003,
 - verschiedene technische Untersuchungen zwischen April 1989 und Februar 2004.

Die Kernaussagen der Untersuchungen und Berichte werden dargestellt.

2. Folgende Umweltbereiche/Wirkungsfelder werden betrachtet:

2.1 a Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch aufgrund von Schallimmissionen

- Bewertungsmaßstäbe

Nach § 1 BauGB 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 18005 mit ihren Orientierungswerten laut Beiblatt maßgeblich. Dort werden für Mischgebiete (MI) 60/50 dB(A) tags/nachts genannt.

- Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Lärmimmissionen werden dominiert vom Schienenverkehrslärm der Eisenbahnstrecken Bremen–Hannover und Bremen–Osnabrück. Die Lärmimmissionen wurden auf der Grundlage von Testentwurf-Varianten zum Wohnungsbau ermittelt, da eines der Sanierungsziele die Ermöglichung zusätzlichen Wohnens ist. Die Betrachtung richtet

sich auf die Flächen, auf denen im Rahmen des MI eine neue Wohnbebauung möglich ist. Auf dieser Grundlage wurden folgende Immissionswerte im Schallschatten der Gebäude ermittelt:

- für das Areal zwischen Kirche und Eisenbahn im Wesentlichen 45 bis 54 dB(A) tags und 47 bis 54 dB(A) nachts,
- für das Areal westlich der Kirche im Wesentlichen 40 bis 45 dB(A) tags und 45 bis 49 dB(A) nachts.

Damit liegen die Immissionswerte tags unterhalb der Orientierungswerte für MI-Gebiete. Westlich der Kirche liegen die Immissionswerte nachts ebenfalls unterhalb des Orientierungswertes für Mischgebiete. Dagegen liegen sie im Nahbereich der Bahn partiell über dem Orientierungswert Nacht für Mischgebiete.

Orientierungswerte sind keine Grenzwerte, die nicht überschritten werden dürften: „Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes (. . .) verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen zu erfüllen“ (Beiblatt 1 zu DIN 18005). Örtliche Gegebenheiten können Abweichungen erfordern. So können in gewachsenen Strukturen von Großstädten mit ihren Gemengelagen und mit Nutzungen in der Nähe von Verkehrsanlagen die Orientierungswerte häufig nicht eingehalten werden.

In solchen Fällen ist der für das Schlafen in Innenräumen relevante Wert 30 dB(A) eine entscheidende Größe.

Für das Areal westlich der Kirche kann der Innenraumwert mittels passiver Lärmschutzmaßnahmen erreicht werden, da mit einer geeigneten Ausbildung der Fenster auch bei freier Belüftung eine Minderung bis zu 20 dB(A) bewirkt werden kann.

Für das Areal im Nahbereich der Eisenbahn ist davon auszugehen, dass mittels weiterer Verbesserungen in der Baukonzeption (Riegelbebauung) in Verbindung mit passiven Schallschutzmaßnahmen der Innenwert (30 dB[A]) ebenfalls nachgewiesen werden kann.

Die textliche Festsetzung Nr. 6 sichert den Schutz zukünftiger Bewohner.

2.1 b Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch aufgrund von Geruchsmissionen

- Bewertungsmaßstäbe

Gesetzliche Normen zu dieser Problematik bestehen nicht. Für Gutachtenzwecke und 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 Geruchsbelastung ist keine absolut festliegende Größenordnung. Die GIRL lässt deshalb in begründeten Ausnahmefällen abweichende Beurteilungen zu.

- Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die von drei außerhalb des Plangebiets 2305 gelegenen Gewerbebetrieben ausgehenden Geruchsmissionen wirken sich auf das Plangebiet aus. Die vom TÜV Nord durchgeführten Ermittlungen beziehen sich auf das östlich angrenzende Bauungsplangebiet 2162. Wesentliche Aussagen können für den kritischen Bereich im Plangebiet 2305 übernommen werden. Danach ist das Plangebiet gänzlich belastet mit IW, die zwischen unter 0,10 bis 0,15 liegen. Die Immissionswerte für Wohn/Mischgebiete werden auf Teilflächen in nordöstlichen Teilen des Plangebietes überschritten.

Vor dem Hintergrund der Sanierungsziele und des „EU-Programms Ziel 2“ – Maßnahmen-schwerpunkt „Städtische Problemgebiete“ soll von der Möglichkeit der GIRL, in begründeten Ausnahmefällen abweichende Beurteilungen zuzulassen, Gebrauch gemacht werden. Flächen im Planbereich werden als Mischgebiet ausgewiesen.

Ein Hinweis im Plan benennt das Problem der Geruchsimmissionen.

2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und Boden aufgrund von Altlasten

- Bewertungsmaßstäbe

Nach den Zielen des BauGB (§ 1 a BauGB) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Belange des Wassers und des Bodens zu berücksichtigen. Als Bewertungsmaßstäbe sind das Bremische Bodenschutzgesetz (BremBodSchG), das Wasserhaushaltsgesetz (WHG), das Bremische Wassergesetz (BremWG), das Bremische Naturschutzgesetz (BremNatSchG) sowie das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (Krw-/AbfG) heranzuziehen.

- Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Für das Plangebiet wurden im Rahmen von Historischen Recherchen 33 und im Rahmen von Technischen Untersuchungen 18 Grundstücke überprüft.

Im Plangebiet liegt eine flächendeckende anthropogene, vorwiegend sandige Auffüllungsschicht (Mächtigkeit bis 3,5 m) vor. Auf den Grundstücken sind punktuell schadstoffhaltige Auffüllungsmaterialien (u. a. Blei und BaP [Benzo[a]pyren]) festgestellt worden.

In den vergangenen Jahren wurden bei weiträumigen Grundwasseruntersuchungen auch im Bereich des Bebauungsplans 2305 erhöhte LCKW-(leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe)Konzentrationen festgestellt. Dies ist auf die langjährige industrielle bzw. gewerbliche Nutzung zurückzuführen. Das Grundwasser ist in verschiedenen Bereichen mit erhöhten LCKW-Konzentrationen bis zu 487,6 µg/l, in einem Fall bis zu 39.133 µg/l, belastet.

Im Ergebnis kann eine Gefährdung des Schutzgutes menschliche Gesundheit durch orale Schadstoffaufnahme, durch die Inhalation schadstoffhaltigen Staubes sowie durch gasförmige Schadstoffe bei Beibehaltung der gegenwärtig vorhandenen, beinahe vollständigen Oberflächenversiegelung ausgeschlossen werden.

Im Zusammenhang mit plangemäßer Umnutzung, Abbruch und Neubebauung sind gegebenenfalls Verbesserungen durch Entsiegelung bei gleichzeitiger Beseitigung der Verunreinigungen zu erwarten.

Anhaltspunkte für eine aus der Auffüllung resultierende Grundwassergefährdung liegen nicht vor.

Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und die textliche Festsetzung Nr. 7 berücksichtigen das Schutzinteresse vorhandener und zukünftiger Bewohner, deren Gefährdung dadurch bei plangemäßer Nutzung ausgeschlossen werden kann.

Im Übrigen wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass im Plangebiet archäologische Bodenfundstellen vorhanden sein könnten. Damit sie nicht im Zuge von Erdarbeiten unbemerkt zerstört werden, ist eine Beteiligung des Landesarchäologen bei Erdarbeiten erforderlich.

Dies ist auch sicherzustellen im Zusammenhang mit der Beseitigung von Kampfmitteln, deren Vorhandensein im Planbereich möglich ist. Es ist sicherzustellen, dass diese beseitigt werden vor plangemäßer Nutzung.

2.3 Auswirkungen auf Natur und (Stadt-)Landschaft aufgrund von baulichen Eingriffen

- Bewertungsmaßstäbe

Gemäß Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Stadtbildes zu berücksichtigen.

- Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Baugebiete sind weitestgehend bebaut, Umnutzungen einschließlich Gebäudeabbruch und Neubebauung sind im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben möglich. Eingriffe zu Lasten intakter Strukturen erfolgen nicht.

Als einzige unversiegelte Freifläche wird der Park um die „Wilken-Villa“ als öffentliche Grünanlage planungsrechtlich gesichert. Sie ist städtebaulich von hohem Wert und prägt das Ortsbild.

Im Ergebnis ist zu erwarten, dass sich die städtebaulichen Veränderungen in Struktur und Stadtbild positiv auswirken auf das Wohnumfeld und die Wohnqualität.

2.4 Weitere Umweltbereiche/Schutzgüter sind nicht betroffen.

3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Umweltbericht wurden die verschiedenen Umweltbereiche mit ihren Wirkungsfeldern dargestellt und die voraussichtlichen Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf die Schutzgüter (Mensch, Wasser, Boden, Denkmalpflege, Natur und [Stadt-]Landschaft) erfasst.

Auswirkungen aufgrund von Schallimmissionen

Aufgrund der Belastungen durch Verkehrslärm werden die Orientierungswerte für MI tags und nachts in weiten Teilen des Plangebietes überschritten. Bei entsprechender Anordnung von Wohngebäuden können auf dem Lärm abgewandten Gebäudeseiten Lärmpegel unterhalb der Orientierungswerte erreicht werden. Damit können in Verbindung mit passiven Schallschutzmaßnahmen in Aufenthaltsräumen verträgliche Lärmwerte erzielt werden. Lediglich im Nahbereich der Bahn ergeben sich partiell Werte, die über dem Orientierungswert nachts für MI-Gebiete liegen.

Auswirkungen aufgrund von Geruchsmissionen

Für das Plangebiet ergeben sich aus den Emissionen benachbarter Betriebe Geruchsmissionen. Das für die Mischgebietsnutzung vorgesehene Areal westlich der Kirche ist nach der Geruchs-Immissions-Richtlinie (GIRL) für das Wohnen geeignet. Das Areal im Nahbereich der Eisenbahn ist zwar nicht ungeeignet für den dauernden Aufenthalt von Menschen, jedoch werden hier die Immissionswerte von Wohn/Mischgebieten überschritten.

Auswirkungen auf Wasser und Boden aufgrund von Altlasten

Auf Grundstücken im Plangebiet wurden schadstoffhaltige Auffüllungen festgestellt. Eine Gefährdung des Schutzgutes menschliche Gesundheit durch orale Schadstoffaufnahme, durch die Inhalation schadstoffhaltigen Staubes und durch gasförmige Schadstoffe kann bei Beibehaltung der vorhandenen, beinahe vollständigen Oberflächenversiegelung auf den Grundstücken ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Stadtbild

Die Baugebiete sind weitestgehend bebaut. Umnutzungen einschließlich Gebäudeabbruch und Neubebauung sind im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben möglich. Eingriffe zu Lasten intakter Strukturen erfolgen nicht. Es ist zu erwarten, dass sich die städtebaulichen Veränderungen in Struktur und Stadtbild positiv auswirken auf das Wohnumfeld und die Wohnqualität.

E) Finanzielle Auswirkungen

Soweit die bei Realisierung der Planung entstehenden Kosten nicht im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Hemelingen“ finanziert werden, können der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen.

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

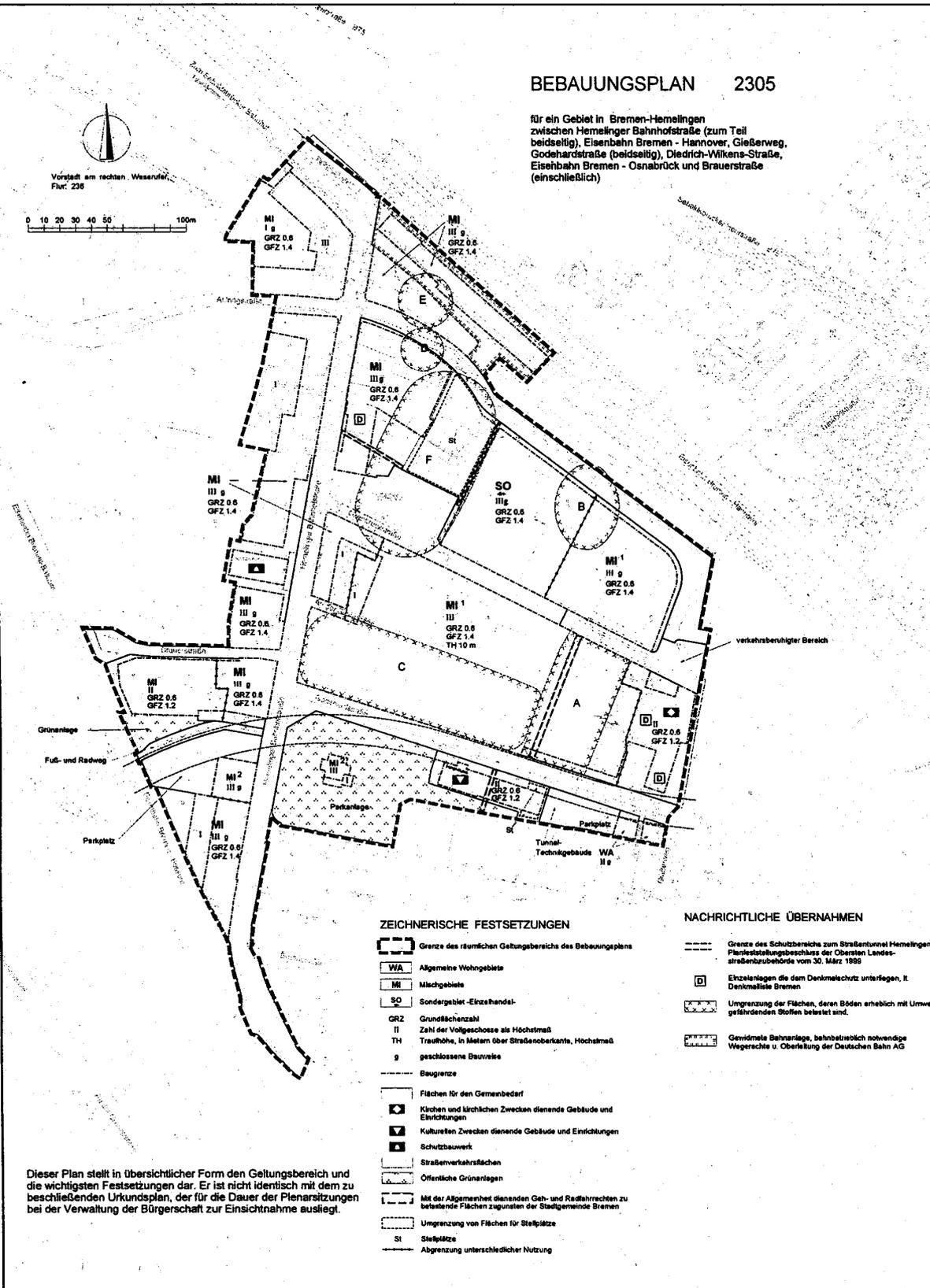
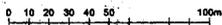
Die erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

BEBAUUNGSPLAN 2305

für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen
zwischen Hemelinger Bahnhofstraße (zum Teil
beidseitig), Eisenbahn Bremen - Hannover, Gießberg,
Godehardstraße (beidseitig), Diederich-Wilkins-Straße,
Eisenbahn Bremen - Osnabrück und Brauerstraße
(einschließlich)



Vorstadt am rechten Weserufer,
Flur 236



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Allgemeine Wohngebiete
- Mischgebiete
- Sondergebiet - Einzelhandels-
- Grundrisszahl
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Traufhöhe, in Metern über Straßenoberkante, Höchstmaß
- geschlossene Bauweise
- Baumgrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Schutzbauwerk
- Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Grünanlagen
- Mit der Allgemeinheit dienenden Geh- und Radfahrwegen zu bestellenden Flächen zugunsten der Stadtgemeinde Bremen
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Stellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Grenze des Schutzbereichs zum Straßentunnel Hemelingen II, Planfeststellungsbeschluss der Obersten Landesstraßenverkehrsbehörde vom 30. März 1999
- Einzelanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen, lt. Denkmalliste Bremen
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit Umwelt gefährdenden Stoffen belastet sind.
- Grenzümrisse Bahnanlage, betriebsmäßig notwendige Weigerichte u. Oberleitung der Deutschen Bahn AG

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 Plenarsitzungen bei der Verwaltung der Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.