

Mitteilung des Senats vom 18. April 2006

Bebauungsplan 2307 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Hemelinger Rampe, Klausstraße, Kleine Westerholzstraße, Tägtmeyerstraße (jeweils zum Teil einschließlich), Sandhofstraße, Marschstraße und Eisenbahnstrecke Bremen-Bassum (Bearbeitungsstand: 19. Dezember 2005)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2307 (Bearbeitungsstand: 19. Dezember 2005) 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 2307 (Bearbeitungsstand: 19. Dezember 2005) in Kenntnis der eingegangenen Anregungen zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Bebauungsplan 2307 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Hemelinger Rampe, Klausstraße, Kleine Westerholzstraße, Tägtmeyerstraße (jeweils zum Teil einschließlich), Sandhofstraße, Marschstraße und Eisenbahnstrecke Bremen-Bassum (Bearbeitungsstand: 19. Dezember 2005)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 2307 (Bearbeitungsstand: 19. Dezember 2005) und die Begründung zum Bebauungsplan 2307 (Bearbeitungsstand: 19. Dezember 2005) vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Europarechtsanpassungsgesetz

Vor Abschluss des vorliegenden Verfahrens zum Bebauungsplan 2307 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.

2. Planaufstellungsbeschluss

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

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

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum Bebauungsplan 2307 ist am 11. November 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.

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 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 Einwendern

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind von privaten Einwendern 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

Die Handelskammer Bremen teilt mit Schreiben vom 15. September 2005 Folgendes mit:

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

Wir gehen jedoch unverändert 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 Gewerbestandorte 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 durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

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

Der Naturschutzbund Deutschland (NABU), Landesverband Bremen e. V., teilt mit Schreiben vom 19. September 2005 Folgendes mit:

„Wir danken für die Übernahme unserer Vorschläge für die textlichen Festsetzungen Nr. 9 und 10. Allerdings sind die zu pflanzenden Laubbäume aus Nr. 11 auch im jetzt vorgelegten Entwurf nicht genauer bestimmt. Wir würden uns freuen, wenn auch hier die Artenwahl auf standortheimische Arten eingeschränkt werden könnte, um so die Grundlagen für den Artenreichtum auch im Siedlungsgebiet zu schaffen.“

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

Die Pflanzung von Laubbäumen bleibt insoweit der freien Entscheidung des Bauherren vorbehalten. Die vom NABU gewünschte Einschränkung der Wahl auf standortheimische Arten wird in der Verwaltungspraxis nicht kontrolliert und ist daher nicht zweckmäßig.

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

7. Planänderungen und -ergänzungen und Änderung der Begründung

Der Planentwurf ist nach der Auslegung wie folgt geändert und ergänzt worden:

- a) die von der Schlegelstraße nach Südosten abzweigende Straßenverkehrsfläche ist geringfügig geändert worden,
- b) eine überbaubare Fläche im Mischgebiet an der Hannoverschen Straße ist geringfügig erweitert worden,
- c) Erweiterung überbaubarer Grundstücksflächen (Hannoversche Straße 101 und 103).

Durch diese Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Eine erneute öffentliche Auslegung entfällt deshalb gemäß § 3 Abs. 3 BauGB. Eine Beteiligung der Bürger in der Nachbarschaft gemäß § 13 BauGB ist nicht erforderlich. Die Planänderung ist 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 2307 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Hemelinger Rampe, Klausstraße, Kleine Westerholzstraße, Tägtmeyerstraße (jeweils zum Teil einschließlich), Sandhofstraße, Marschstraße und Eisenbahnstrecke Bremen-Bassum (Bearbeitungsstand: 19. Dezember 2005) in Kenntnis der eingegangenen Anregungen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Ronald-Mike Neumeyer
(Vorsitzender)

Uta Kummer
(Sprecherin)

Begründung zum Bebauungsplan 2307 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Hemelinger Rampe, Klausstraße, Kleine Westerholzstraße, Tägtmeyerstraße (jeweils zum Teil einschließlich), Sandhofstraße, Marschstraße und Eisenbahnstrecke Bremen-Bassum

(Bearbeitungsstand: 19. Dezember 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. 14 Hektar, im Westen begrenzt von der Eisenbahn Bremen-Osnabrück und im Übrigen weitgehend umgeben von Wohnbebauung.

Das Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut mit Wohngebäuden. Größtenteils sind dies frei stehende Ein- und Zweifamilienhäuser, vereinzelt auch Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser. An der Hannoverschen Straße und an der Schlegstraße finden sich ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen, zwei Tankstellen, ein Verbrauchermarkt sowie verschiedene Ladengeschäfte.

Die vorwiegend in den Straßenrandbereichen vorhandene Bebauung umgrenzt zwei relativ große unbebaute Innenbereiche. Diese ehemaligen hofnahen Flächen landwirtschaftlicher Betriebe werden heute teils genutzt als Hausgärten und Grabeland, teils als öffentliche Grünanlagen mit Spielplatz und Wegeverbindungen. Schützenswerter Baumbestand prägt an verschiedenen Stellen das Ortsbild.

Mit der Inbetriebnahme des Hemelinger Straßentunnels im Jahr 2003 ist ein Großteil des ehemals sehr belastenden Durchgangsverkehrs weggefallen.

Das Plangebiet wird im Straßenzug Schlegstraße/Hannoversche Straße/Hemelinger Heerstraße von den Stadtbuslinien 38 und 40/41 bedient. Dadurch bestehen Verbindungen nach Mahndorf sowie zu den Bahnhöfen Hemelingen und Sebaldsbrück.

Über die Straßenzüge Hannoversche Straße und Schlegstraße verläuft eine Fahrradhaupttroute.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Staffelbau- und Gewerbeplan 415, rechtsverbindlich 26. Oktober 1960, setzt fest:

- Gewerbeklasse IV, Baustaffel 1 a an der Sandhofstraße (östlicher Teil) und Klausstraße;
- Gewerbeklasse IV, Baustaffel 2 a an der Hannoverschen Straße (nördlicher Teil), Hemelinger Rampe, Kleine Westerholzstraße, Tägtmeyerstraße und Sandhofstraße;
- Gewerbeklasse III, Baustaffel 1 a an der Sandhofstraße (westlicher Teil);
- Gewerbeklasse III, Baustaffel 2 a an der Schlegstraße (beiderseits), der Hannoverschen Straße (südlicher Teil) und der Tägtmeyerstraße (nördlicher Teil);
- Gewerbeklasse II, Baustaffel 2 a zwischen Hannoverscher Straße und Eisenbahn.
- Für den Innenbereich südöstlich der Schlegstraße trifft der Staffel- und Gewerbeplan keine planungsrechtliche Aussage.

Für den Innenbereich nordwestlich der Schlegstraße setzt der Bebauungsplan 1443 (rechtsverbindlich 5. April 1993) im Wesentlichen fest:

- Grünflächen (öffentliche Grünanlage mit Rad- und Fußweg),
- Fläche für Gemeinbedarf (sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen).

Das Plangebiet liegt mit Ausnahme von bebauten Gebieten an der Klausstraße, der Kleinen Westerholzstraße, der Tägtmeyerstraße und der Sandhofstraße im Geltungsbereich des von der Stadtbürgerschaft am 7. Oktober 1997 beschlossenen Ortsgesetzes über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes „Hemelingen“. Das im Rahmen dieser Sanierungsplanung erarbeitete Nutzungskonzept sieht für das Bebauungsplangebiet Wohnbauflächen, Geschäftsbereiche, Grünflächen und Gemeinbedarfsflächen (Kindertagesheim) vor.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für den Geltungsbereich Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen und Grünflächen dar. Abweichungen

der Festsetzungen zur Art der Nutzung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind geringfügig (jeweils unter 1 ha). Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Planungen für das Sanierungsgebiet Hemelingen geben mit dem städtebaulichen Rahmenplan ein Nutzungskonzept vor. Unter Berücksichtigung des EU-Programms Ziel 2 wurden über weitere Planungsschritte folgende städtebaulichen Ziele herausgearbeitet:

- „Neue Mitte Schlegstraße“ – beabsichtigt ist die Stärkung des im Bereich Hemelinger Heerstraße/Hannoversche Straße/Schlegstraße vorhandenen Versorgungsangebotes durch entsprechende Ergänzungen im Einmündungsbereich der Schlegstraße in die Hannoversche Straße.
- Verhinderung unerwünschter Durchgangsverkehre durch Straßenumbau im Kreuzungsbereich von Schlegstraße/Hannoversche Straße (Linienführung, Einengung und Gestaltung). Hier soll ein neuer, ansprechend gestalteter Platz mit Aufenthaltsqualität entstehen.
- Zusätzliche Wohnbebauung mit unterschiedlicher Gebäudetypologie (Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Geschosswohnungsbau) mit angepasster Geschosshöhe im rückwärtigen Bereich nordwestlich und südöstlich der Schlegstraße.
- Planungsrechtliche Sicherung von Parkanlagen und Spielplatzflächen in den Innenbereichen mit öffentlichen Wegeverbindungen; Sicherung der Durchlässigkeit und Erreichbarkeit dieser Flächen von den umliegenden Straßen.
- Sicherung einer Fläche für ein Kindertagesheim.
- Sicherung der Erschließung von Wohnbauflächen.

Darüber hinaus soll für die in das Plangebiet einbezogenen Wohngebiete das noch geltende Planungsrecht nach Staffelbauordnung überführt werden in neues Planungsrecht nach dem Baugesetzbuch (Anpassung).

Die o. g. Ziele machen die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch erforderlich.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet liegt zentral innerhalb der Wohnbereiche des Ortsteils Hemelingen. Die Festsetzung der Wohngebiete, Mischgebiete und des Gewerbegebietes entspricht weitgehend dem Bestand: Geringe Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergeben sich aus dem Bestand und der Sanierungsplanung.

Wohngebiete

Die Festsetzung von reinen Wohngebieten (WR) entspricht der vorhandenen Nutzung in den Wohnstraßen sowie der geplanten Wohnnutzung in den Blockinnenbereichen.

Wegen der ausschließlichen Wohnnutzung und der nur für das Wohnen bemessenen Erschließungen sind Ausnahmen laut § 3 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Läden und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (textliche Festsetzung Nr. 2).

Auf Flächen an der Hemelinger Rampe, an der Schlegstraße und im rückwärtigen Bereich auf Grundstücksflächen an der Hannoverschen Straße werden allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt, da der Charakter dieser Straßen Nutzungen zulässt, die das Wohnen nicht stören.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 werden die Ausnahmen laut § 3 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen) ausgeschlossen, da diese Nutzungen sich nicht in den Bestand integrieren lassen.

Mischgebiete

Die Festsetzung von Mischgebieten (MI) an der Hannoverschen Straße und an der Schlenkstraße verbindet Bestand und Sanierungsziele. Hier sind insbesondere die Nutzungen zulässig, die die Nahversorgung ergänzen. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind mit Rücksicht auf die umliegende Wohnbebauung nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 4).

Gewerbegebiet

Zwischen Hannoversche Straße und Eisenbahn ist ein Gewerbegebiet (GE) mit direkter Anbindung zum überörtlichen Straßennetz (BAB-Zubringer) festgesetzt. Diese Festsetzung berücksichtigt einerseits die heute weitgehend gewerblich geprägte Nutzung, zum anderen entspricht sie den gegebenen Verkehrslärmimmissionen zwischen Straße und Bahn. Zugleich ist mit dieser Festsetzung die Möglichkeit gegeben, über zusätzliche Einrichtungen/Dienstleister/Betriebe die vorhandene Angebotspalette im Versorgungsbereich Hemelinger Heerstraße/Hannoversche Straße/ Schlenkstraße zu ergänzen.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 wird gesichert, dass benachbarte Mischgebiete (MI) und Wohngebiete (WR, WA) nicht wesentlich gestört werden durch Betriebe, Betriebsteile und Anlagen im Gewerbegebiet.

2. Maß der baulichen Nutzung

Reine Wohngebiete (WR), allgemeine Wohngebiete (WA)

Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) bewegen sich in Abhängigkeit von Umgebungsstruktur, Lage und verkehrlicher Erreichbarkeit zwischen GRZ 0,3 und GRZ 0,4.

Die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen (II) und eine Gebäudehöhe von maximal 11 m sichern eine maßvolle, den vorhandenen Wohnquartieren angepasste Neubebauung.

Mischgebiete (MI)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,5) sichert den Gebäudebestand mit maßvollen Erweiterungsmöglichkeiten, sowie bei Neubebauung den städtebaulichen Zielen entsprechende Grundstücksausnutzungen.

Zwei Vollgeschosse (maximal) und eine Gebäudehöhe von 11 m (maximal) gewährleisten eine städtebaulich verträgliche Einfügung neuer Gebäude in das Umfeld.

Die Mischgebietsfläche im südöstlichen Einmündungsbereich Schlenkstraße/Hannoversche Straße soll unter Berücksichtigung der besonderen Platzsituation raumbildend und den Platz abschirmend bebaut werden können.

Gewerbegebiet (GE)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,6) geht über das derzeitige Nutzungsmaß hinaus. Damit wird bei guter verkehrlicher Anbindung den besonderen städtebaulichen Schwierigkeiten an diesem Ort entgegengewirkt. So ergeben sich auch größere Möglichkeiten für Ansiedlungen zur Unterstützung des angrenzenden Versorgungsbereichs Schlenkstraße/Hemelinger Heerstraße. Eine höhere bauliche Verdichtung kann zu einer Abschirmung des Bahnverkehrslärms von den östlich gelegenen Wohngebieten beitragen.

Die textliche Festsetzung Nr. 5 bedeutet eine Einschränkung für die Nutzungen im Gewerbegebiet. Sie dient im Wesentlichen dem Schutz des Wohnens in benachbarten Wohn- und Mischgebieten.

3. Bauweise, Baugrenzen

Im Plangebiet sind Einzel- und Doppelhäuser sowie kurze Hausgruppen bestimmend. Die offene Bauweise (o) lässt all diese Hausformen zu, sie ist somit für den Gebäudebestand und die neuen Baugebiete angemessen.

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

Die Baugrenzen folgen den vorhandenen Straßenrandbebauungen und den neu entstehenden Erschließungsstraßen. Im Übrigen wird mit den Baugrenzen ein rücksichtsvoller Bezug zu der vorhandenen Bebauung bei ausreichendem Abstand hergestellt.

4. Gemeinbedarfsflächen

Westlich der Schlegelstraße wird im Zusammenhang mit geplanten öffentlichen Parkanlagen eine Fläche von ca. 1.900 m² für ein Kindertagesheim ausgewiesen. Der Standort ist auf Fuß- und Radwegen abseits des Straßenverkehrs gut erreichbar.

5. Verkehrsflächen

Die vorhandenen Straßen werden mit ihren Flächen weitestgehend übernommen.

Im Einmündungsbereich der Schlegelstraße in die Hannoversche Straße wird im Zuge einer platzartigen Aufweitung die eigentliche Fahrstraße zurückgebaut und eingeengt. Hier ist im Zusammenhang mit Gestaltungsüberlegungen zum Versorgungsbereich Hannoversche Straße/Hemelinger Heerstraße/Schlegelstraße über eine städtebauliche Ausbauplanung ein Platz zu entwickeln. Er soll Aufenthaltsqualitäten haben und gleichzeitig Durchgangsverkehr von und zur Hannoverschen Straße abweisen.

Nach Änderung der Verkehrsbeziehungen gibt es zukünftig keine direkte Fahrverbindung zwischen Hannoverscher Straße und Hemelinger Rampe. Diese endet dort zukünftig in einem neu anzulegenden Wendeplatz.

Eine Planstraße erschließt das geplante kleine Wohnquartier nordwestlich der Schlegelstraße und das Kindertagesheim.

Eine weitere Planstraße erschließt das geplante Wohnquartier südöstlich der Schlegelstraße.

In Ergänzung einer planungsrechtlich gesicherten Wegeverbindung zwischen Klausstraße und der öffentlichen Grünanlage wird eine Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Fußweg festgesetzt.

6. Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt in den beiden Blockinnenbereichen jeweils eine öffentliche Grünanlage fest, südöstlich der Schlegelstraße bereits bestehend mit einem eingefügten Spielplatz. Die Flächen befinden sich bereits weitgehend im Sanierungsvermögen. Die gute Erreichbarkeit der Anlagen aus den umliegenden Quartieren wird hergestellt durch vielfältige Anbindungen.

Diese beiden Grünanlagen sind eingefügt in eine Grünverbindung, die die Bereiche Osternadel und Hemelinger Rampe verbinden wird. Letztlich ergibt sich damit die Möglichkeit einer weitgehend straßenverkehrsfreien Wegeverbindung in Richtung Bahnhof, Rathaus, Schule sowie weiteren Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen im Bereich Hemelinger Bahnhofstraße.

7. Sonstige Festsetzungen

Mit der Festsetzung „Baum zu erhalten“ werden einzelne Bäume über die Baumschutzverordnung hinaus wegen ihrer dominierenden Wirkung als städtebaulich wichtig geschützt.

Die „Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz)“ markiert einen Bereich, der in besonderem Maße von Verkehrslärm-Immissionen betroffen ist. Hier ist bei zukünftigen Wohnungsbaumaßnahmen dem Schutzanspruch der Bewohner mit passiven Lärmschutzmaßnahmen zu entsprechen (textliche Festsetzung Nr. 9).

Die mit Überwegungsrechten zu belastende Fläche mit der Nummer 1 soll eine rückwärtige Zuwegung zu Gartenbereichen angrenzender Wohnbaugrundstücke sichern.

Die mit der Allgemeinheit dienenden Überwegungsrechten für Fußgänger zugunsten der Stadtgemeinde Bremen zu belastende Fläche mit der Nummer 2 sichert eine direkte Fußwegverbindung zwischen der Hannoverschen Straße und der öffentlichen Grünanlage. Dies ist gegenüber einer öffentlichen Grünanlage die kostengünstigere Lösung und erlaubt gleichzeitig die Flächenanrechnung auf die Grundflächenzahl.

8. Textliche Festsetzungen

Die textliche Festsetzung Nr. 6 wirkt einer Vernachlässigung von „vergesenen Rückseiten“ entgegen. Sie bewirkt damit Pflege und Unterstützung des Ortsbildes.

Die textliche Festsetzung Nr. 7 dient der Pflege und Verbesserung von Orts- und Straßenbild, die mitentscheidend geprägt werden durch die Vor(garten)zone von Betriebsgrundstücken.

Die textliche Festsetzung Nr. 8 verpflichtet innerhalb des festgelegten Schutzbereiches den Bauherrn zum passiven Schallschutz für Aufenthaltsräume von Wohnungen.

Die textliche Festsetzung Nr. 9 sichert die durch Eingriffe bei Baumaßnahmen erforderlich werdenden Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken.

Die textliche Festsetzung Nr. 10 dient der landschaftlichen Gestaltung im Randbereich der öffentlichen Grünanlagen.

Die textliche Festsetzung Nr. 11 sichert die durch Eingriffe bei Straßenbaumaßnahmen erforderlich werdenden Ausgleichsmaßnahmen.

Die übrigen textlichen Festsetzungen werden an anderer Stelle begründet.

9. Archäologie

Im Plangebiet ist mit hoher Wahrscheinlichkeit mit archäologischen Bodenfundstellen zu rechnen. Damit diese im Zuge von Erdarbeiten nicht unbenutzt zerstört werden, ist eine Beteiligung des Landesarchäologen erforderlich. Diese ist durch einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan sichergestellt.

10. Kampfmittel

Im Plangebiet ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Die Beseitigung der Kampfmittel ist vor Aufnahme der plangemäßen Nutzung sicherzustellen. Mit einem entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan ist dies gewährleistet.

D) Umweltprüfung

Ergebnis der Umweltprüfung

Das Bebauungsplanverfahren 2307 ist vor In-Kraft-Treten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (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.

Der Bebauungsplan 2307 trifft im Wesentlichen an Stelle bisher geltenden Planungsrechts laut Staffelbauordnung zukünftig Festsetzungen nach BauGB. Darüber hinaus werden 1,9 ha erstmals als Bauland festgesetzt, mit einer zulässigen überbaubaren Grundfläche von ca. 0,7 ha. Dieser Wert liegt deutlich unter dem Schwellenwert der Ziffer 18.7.2 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls von 2,0 ha. Die Durchführung einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne dieses Gesetzes ist somit hier nicht erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan werden jedoch im Rahmen der für das Sanierungsgebiet Hemelingen formulierten Ziele Festsetzungen getroffen, die zusätzlichen Wohnungsbau, Verkehrsberuhigung, städtebauliche Aufwertung und Stärkung des Versorgungsbereichs planungsrechtlich absichern. Die damit verbundenen Eingriffe in bisher unbebaute Grünareale, wie auch die zusätzliche Wohnbebauung sind in ihrem Ursachen-Wirkungszusammenhang von Interesse. Deshalb wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens die relevanten Umweltaspekte dennoch 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 Grundlage für den Umweltbericht nach § 2 a BauGB sind:

- a) Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 2307, Schalltechnik Nave, Bremen, 24. Februar 2005, und ergänzende Berechnungen vom 6. Juli 2005;
- b) Historische Recherche im Bereich des Bebauungsplanes 2307 (2003), orientierende Untersuchungen im Bereich des Bebauungsplans 2307 (2004).

Die Kernaussagen der Untersuchungen und Berichte werden dargestellt.

2. Folgende Umweltbereiche/Wirkungsfelder wurden betrachtet:

2.1 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 lt. Beiblatt maßgeblich. Dort werden für reine Wohngebiete (WR) 50/40 dB(A) tags/nachts, und für allgemeine Wohngebiete (WA) 55/45 dB(A) tags/nachts genannt.

- Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Lärmimmissionen für die hier zu betrachtenden neuen Wohnbaugebiete in den beiden Blockinnenbereichen werden dominiert vom Schienenverkehrslärm der Eisenbahnstrecke Bremen–Osnabrück und dem Straßenverkehrslärm der Hannoverschen Straße.

Für die geplanten reinen Wohngebiete (WR) ergeben sich aus dem Gutachten folgende Aussagen

- a) zum neuen WR-Gebiet östlich der Schlegelstraße:

Die rechnerischen Lärmpegel tags (6.00 bis 22.00 Uhr) liegen bei freier Schallausbreitung (also ohne geplante Bebauung) zwischen 45 und 50 dB(A). Der Orientierungswert ist damit unterschritten.

Die rechnerischen Lärmpegel nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) liegen im Wesentlichen zwischen 46 und 49 dB(A) und damit über den Orientierungswerten.

- b) zum neuen WR-Gebiet westlich der Schlegelstraße:

Die rechnerischen Lärmpegel tags (6.00 bis 22.00 Uhr) liegen unter Berücksichtigung einer möglichen Bebauung auf der lärmzugewandten Eingangsseite zukünftiger Gebäude (der Bahn zugewandt) im Wesentlichen zwischen 44 und 49 dB(A). Auf der lärmabgewandten Seite, im Schallschatten der Gebäude, liegen sie zwischen 44 und 47 dB(A). Der Orientierungswert tags 50 dB(A) ist damit unterschritten.

Die rechnerischen Lärmpegel nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) liegen bahnanlagenzugewandt zwischen 48 und 50 dB(A) und im Schallschatten der Gebäude zwischen 46 und 50 dB(A) und somit über den Orientierungswerten.

Die Orientierungswerte sind keine Grenzwerte, die nicht überschritten werden dürfen. Im Beiblatt 1 zu DIN 18005 wird ausgeführt: „ihre Einhaltung und Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebiets (. . .) verbundene Erwartung zu erfüllen“.

Örtliche Gegebenheiten können Abweichungen erfordern. So können in gewachsenen Strukturen von Großstädten mit ihren Gemengelagen und der Nähe von Verkehrsanlagen die Orientierungswerte häufig nicht eingehalten werden.

In solchen Fällen ist der für das Schlafen in Innenräumen relevante Wert von 30 dB(A) eine entscheidende Größe. Im Plangebiet ist dieser Wert mittels passiver Lärmschutzmaßnahmen zu erreichen.

Die textliche Festsetzung Nr. 8 sichert den Schutz zukünftiger Bewohner.

2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und Boden durch die Belastung aus 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 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), das Bremische Wassergesetz (BremWG), das Bremische Naturschutzgesetz (BremNatSchG) sowie das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (Krw-/AbfG) heranzuziehen.

Im Plangebiet ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Die Beseitigung der Kampfmittel ist vor Aufnahme der plangemäßen Nutzung sicherzustellen. Mit einem entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan ist dies gewährleistet.

- Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Innerhalb des Plangebietes wurden für mehrere Grundstücke historische Recherchen sowie Boden- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Als Bewertungsgrundlage dienen die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Die Ergebnisse haben für zwei Bereiche Auffälligkeiten ergeben:

Auf dem Grundstück Schlegelstraße 8 a wurde 1997 im Zuge eines Tankstellenumbaus eine Bodensanierung durchgeführt. Aufgrund der tragenden Funktion einer Dachstütze konnte eine Restverunreinigung durch BTEX im nordwestlichen Grundstücksteil nicht ausgehoben werden. Da es sich um eine sehr kleinräumige Restverunreinigung (ca. 5 m³) handelt, wird auf eine Kennzeichnung verzichtet.

Auf dem Grundstück Hannoversche Straße 105 wurde in der Vergangenheit ein Tiefbunker mit Bauschutt verfüllt, hier weisen einzelne Proben erhöhte Benzo(a)pyren-Gehalte auf. Der Bereich des verfüllten Bunkers ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

2.3 Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Stadtbild

- Bewertungsmaßstäbe

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 Landschaftspflege und des Stadtbildes zu berücksichtigen.

- Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Baugebiete sind weitgehend bebaut. Lediglich ca. 1,9 ha werden neu erschlossen und bebaut. Sie sind das eigentliche Planungsziel, insoweit sind damit verbundene Eingriffe nicht vermeidbar.

Für den ermittelten Verlust einer Ruderalfläche und von Bäumen sind als Ausgleich im Gebiet des Bebauungsplanes 2162 auf dem Lärmschutzwall 30 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme wird im Rahmen der Sanierung realisiert. Die Kosten werden aus dem Treuhandvermögen bezahlt und durch Verkauf der Baugrundstücke im Sanierungsgebiet refinanziert. Deshalb ist eine Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB entbehrlich. Zur Sicherung ortsbildprägenden Baumbestands werden städte-

baulich dominante Einzelbäume wie auch ortsbildbestimmende Baumreihen als zu erhalten festgesetzt.

Weitere Umweltbereiche/Wirkungsfelder sind nicht betroffen.

3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

In der Umweltprüfung 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

Die Verkehrslärm-Immissionswerte auf den zu betrachtenden hausnahen Freibereichen liegen tags unter dem Orientierungswert für WR-Gebiete.

Die Immissionswerte nachts liegen z. T. weit über dem Orientierungswert, die in Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen zu akzeptablen Mittelungspegeln führen. Durch passive Lärmschutzmaßnahmen können Lärminderungen bewirkt werden.

Auswirkungen auf Boden und Grundwasser aufgrund von Altlasten

Zum Schutz des Grundwassers wurden Untersuchungen im Plangebiet durchgeführt.

Von den geplanten Gebietsnutzungen gehen keine Gefährdungen für das Grundwasser aus. Auch ist im Rahmen dieser Nutzungen eine Gesundheitsgefährdung auszuschließen; eine Kennzeichnung im Bebauungsplan sichert dies.

Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Stadtbild

Mit dem Bebauungsplan wird ein relativ hoher Freiflächenanteil innerhalb besiedelter Bereiche mit Wert für Mensch, Natur und Landschaft durch zwei Parkanlagen, Spielplatz, Wegeverbindungen und Hausgärten gesichert. Eingriffe in Natur sind über Ausgleichsmaßnahmen kompensierbar. Das örtliche Stadtbild bleibt in seiner Maßstäblichkeit gewahrt. Umgestaltungen als Maßnahmen aus den Sanierungszielen bringen Aufwertung.

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.

Die Kampfmittelbeseitigung bei Sanierungsprojekten wird im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme finanziert. Darüber hinaus ist wegen der Kampfmittelbeseitigung nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde wegen der Kampfmittelräumung 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 2307

für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen
zwischen Hemelinger Rampe, Klausurstraße,
Kleine Westerholzstraße, Tägmeierstraße
(jeweils zum Teil einschneidend), Sandholstraße,
Marschstraße und Eisenbahnstrecke
Bremen - Bassum

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grundsatz des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Reines Wohngebiet

Allgemeines Wohngebiet

Mischgebiet

Gewerbegebiet

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Freifläche, in Metern über Straßenoberkante, Höchstmaß

Offene Bäume

Baugrenze

Vordringesstätte

Straßenverkehrsflächen

Öffentliche Parkanlage

Öffentlicher Spielplatz

Bäume zu erhalten

Umgrenzung der Flächen für Vorhaben zum Schutz vor

Baurechtlichen Umwandlungen (z.B. nach Festsatzung Nr. 10)

MI Übergangsgrenzen zwischen der Eigenfläche angrenzender

Grundstücke zu bebauenden Flächen.

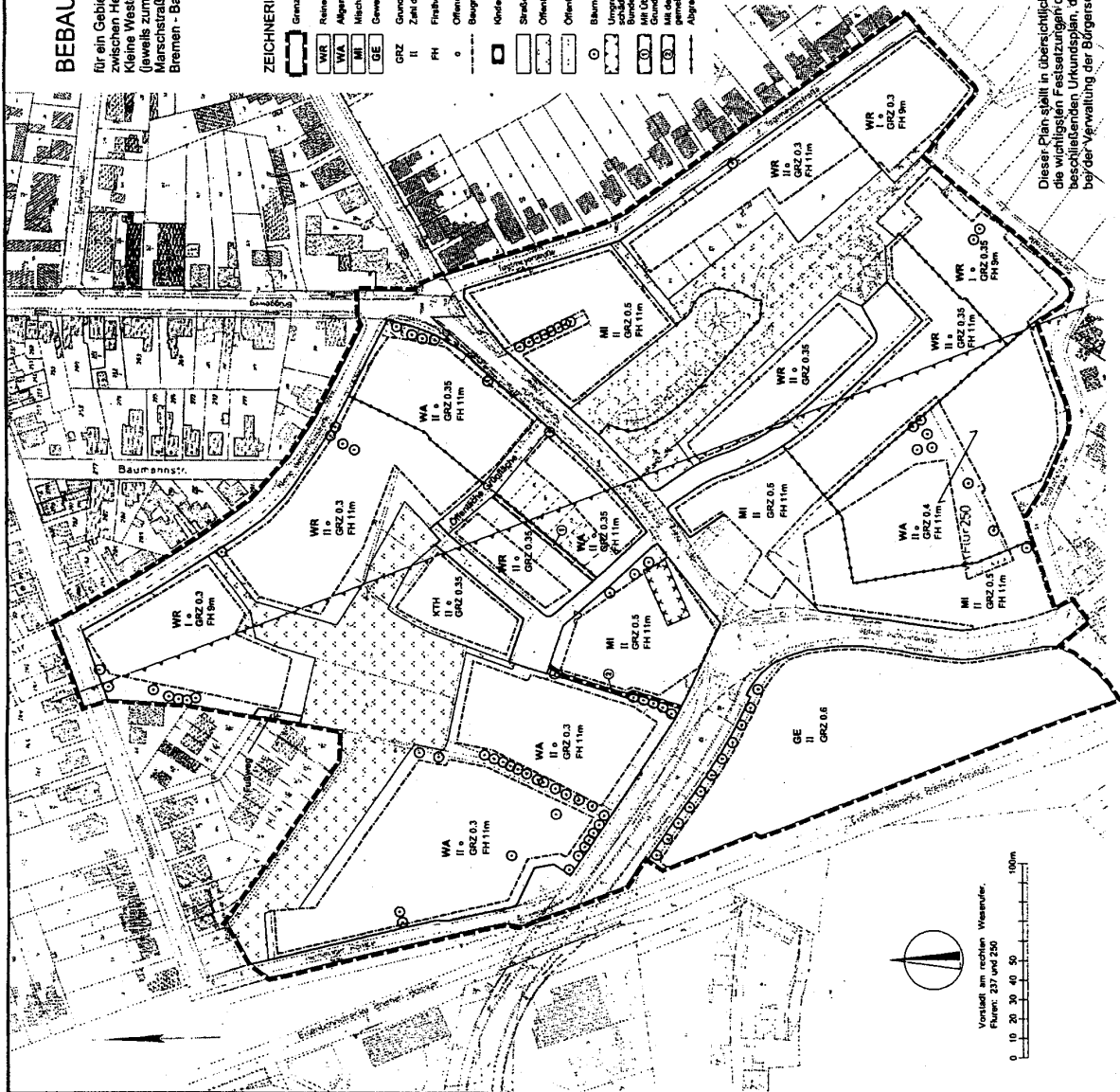
Mit der Allgemeinheit dienende Geschosshöhen gegenüber der Stadt-

grenze festzusetzen.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

KENNZEICHNUNG

Umgrenzung der Flächen, deren Bäume erhalten mit
umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.



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 Planratsungen bei der Verwaltung der Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.