

Mitteilung des Senats vom 27. Juni 2007

***Bebauungsplan 2317 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Sebaldsbrücker Heerstraße, Schloßparkstraße, Sebaldstraße, Adamistraße und Vahrer Straße
(Bearbeitungsstand: 15. Juli 2005)***

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2317 (Bearbeitungsstand: 15. Juli 2005) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 8. Juni 2006 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen datengeschützten Stellungnahmen einschließlich der hierzu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Bau und Verkehr 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 2317 (Bearbeitungsstand: 15. Juli 2005) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

***Bebauungsplan 2317 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Sebaldsbrücker Heerstraße, Schloßparkstraße, Sebaldstraße, Adamistraße und Vahrer Straße
(Bearbeitungsstand: 15. Juli 2005)***

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 2317 (Bearbeitungsstand: 15. Juli 2005) und die Begründung zum Bebauungsplan 2317 vor.

Eine Aufstellung „Städtebauliche Daten zum Bebauungsplan 2317“ ist beigefügt.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 3. Februar 2005 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist am 8. März 2005 öffentlich bekannt gemacht worden.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum Bebauungsplan 2317 ist am 16. Juli 2003 vom Ortsamt Hemelingen eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung der Öffentlichkeit ist von der Deputation für Bau und Verkehr vor Beschluss über die erste öffentliche Auslegung behandelt worden. Änderungen in den Planungszielen haben sich aufgrund dieser Einwohnerversammlung nicht ergeben.

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

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

Bei der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB festgelegt. Änderungen in den Planungszielen haben sich aufgrund der frühzeitigen Behördenbeteiligung nicht ergeben.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Hemelingen nach § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind für den Bebauungsplanentwurf 2317 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4 a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 3. Februar 2005 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung öffentlich auszulegen. Der Planentwurf mit Begründung hat vom 22. März 2005 bis 22. April 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.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

4. Ergebnis der gleichzeitig durchgeführten Trägerbeteiligung und der ersten öffentlichen Auslegung

- 4.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Anlässlich der Trägerbeteiligung im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2317 sind von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Bedenken mitgeteilt worden, die zur Änderung des Planentwurfes und der Begründung geführt haben. Die betreffenden Änderungen des Planentwurfes und der Begründung sind unter dem Gliederungspunkt 5. (Änderung des Planentwurfes und der Begründung nach der ersten öffentlichen Auslegung) aufgeführt; auf die entsprechenden Angaben wird verwiesen.

Nach Klärung bestimmter Fragen bzw. nach Berücksichtigung ihrer Belange haben die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwendungen vorgetragen.

- 4.2 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der ersten öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen eingegangen. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Bau und Verkehr sind in der Anlage zum Bericht der Deputation für Bau und Verkehr aufgeführt; hierauf wird verwiesen.

5. Änderung des Planentwurfes und der Begründung nach der ersten öffentlichen Auslegung

Nach der ersten öffentlichen Auslegung sind der Entwurf des Bebauungsplanes 2317 sowie die Begründung geändert bzw. ergänzt worden.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Änderungen bzw. Ergänzung:

- 5.1 Im Planentwurf ist die Ausweisung des WA* mit der Fremdkörperfestsetzung für einen Gewerbebetrieb entfallen und durch Mischgebiet (MI) ersetzt worden.

- 5.2 Die Begründung zum Bebauungsplan ist aufgrund der vorgenannten Planänderung entsprechend geändert bzw. ergänzt worden

Die betreffenden Änderungen bzw. Ergänzungen sind in den Entwurf des Bebauungsplanes 2317 (Bearbeitungsstand 15. Juli 2005) sowie in die entsprechende Begründung zum Bebauungsplan 2317 (Bearbeitungsstand 15. Juli 2005) eingeflossen.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den betreffenden Änderungen bzw. Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes 2317 und der entsprechenden Begründung stattzugeben.

Durch diese nach der ersten öffentlichen Auslegung erfolgten Planänderungen ist eine zweite öffentliche Auslegung des Planentwurfes erforderlich geworden.

6. Zweite öffentliche Auslegung

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 25. August 2005 beschlossen, dass der Planentwurf (Bearbeitungsstand: 15. Juli 2005) erneut 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.

Einwendungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind anlässlich der zweiten öffentlichen Auslegung nicht mitgeteilt worden.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit liegen aus der zweiten Auslegung nicht vor.

Die Begründung ist nach der zweiten Auslegung geändert und ergänzt worden (Bearbeitungsstand: 15. Juli 2005, geänderte Fassung).

B) Stellungnahme des Beirates

Das Ortsamt Hemelingen hat im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung mitgeteilt, der Fachausschuss für Bau, Umwelt, Verkehr und Stadtentwicklung des Beirates Hemelingen habe sich in seiner Sitzung am 5. April 2005 mit dem Entwurf des Bebauungsplanes 2317 befasst und den Planentwurf zur Kenntnis genommen.

Zur zweiten öffentlichen Auslegung hat das Ortsamt Hemelingen Folgendes mitgeteilt: „Der Koordinierungsausschuss des Beirates hat in seiner Sitzung am 27. Oktober 2005 einstimmig zustimmend Kenntnis von dem ausgelegten Plan genommen.“

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 2317 für das Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Sebaldsbrücker Heerstraße, Schloßparkstraße, Sebaldstraße, Adamistraße und Vahrer Straße (Bearbeitungsstand: 15. Juli 2005) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Ronald-Mike Neumeyer
(Vorsitzender)

Uta Kummer
(Sprecherin)

Städtebauliche Daten zum Bebauungsplan 2317

Stand: 15. Juli 2005

I. Allgemeine Flächenbilanz		ha	
1. Gesamtfläche des Plangebietes		2,41	
1.1 davon bereits erschlossene Fläche		1,94	
		ha	%
1.2. neu zu erschließende Fläche, davon		0,47	100
a) Baugebietsflächen (Netto)		0,42	90
b) Verkehrsflächen	öffentlich	--	--
	privat	0,05	10
c) Grünflächen	öffentlich	--	--
	privat	--	--
d) Ausgleichsflächen	intern	--	--
	extern	--	--
e) sonstige Flächen	(z.B. Versorgungsflächen, Gemeinbedarfsflächen)	--	--

II. Baugebiete	ha	%
Baugebietsflächen (Netto), davon	2,41	100
a) Wohnbauflächen (WR/WA)	1,94	80
b) Gemischte Bauflächen (MD/MI/MK)	0,47	20
c) Gewerbliche Bauflächen (GE/GI)	--	--
d) Sonderbauflächen	--	--

III. Wohnungsbaupotentiale	Anzahl	%
1. Gesamtanzahl der WE, geschätzt, davon in	15	100
a) Einzelhäusern	3	20
b) Doppelhäusern	12	80
c) Reihenhäusern	--	--
d) Geschosswohnungsbauten (85m ² /WE)	--	--
2. Bebauungsdichte (WE/ha neu zu erschließende Fläche)	0,2	
3. Zusätzliche WE auf bereits erschlossenen Flächen (Nachverdichtung), geschätzt	1	
4. Einwohnerzuwachs (2,4 Einwohner/WE)	38	

Begründung (geänderte Fassung) zum Bebauungsplan 2317 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Sebaldsbrücker Heerstraße, Schloßparkstraße, Sebaldstraße, Adamistraße und Vahrer Straße

(Bearbeitungsstand: 15. Juli 2005)

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hemelingen, Ortsteil Sebaldsbrück, am östlichen Rand der Schloßsparksiedlung.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das ca. 24.000 m² große Plangebiet wird geprägt durch eine ein- bzw. zweigeschossige Blockrandbebauung. Der ca. 4.700 m² große Blockinnenbereich ist unbebaut. Die dominierende Nutzungsart ist Wohnen. An der Sebaldsbrücker Heerstraße befinden sich verschiedene Einzelhandelsgeschäfte und Betriebe.

Ein Gewerbebetrieb für Sonderwerkzeugbau in der Schloßparkstraße beliefert insbesondere das benachbarte Automobilwerk der DaimlerChrysler AG.

In der Adamistraße befindet sich ein Bunker für Zivilschutzzwecke.

Nördlich des Plangebiets liegt der Schlosspark Sebaldsbrück. Westlich schließt sich die Wohnbebauung der „Schloßsparksiedlung“ an. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Sebaldsbrücker Heerstraße mit hohem Verkehrsaufkommen. Östlich Schloßparkstraße liegt ein Grundstück der Firma STN ATLAS Elektronik GmbH, das zurzeit unbebaut ist und für Stellplätze genutzt wird. Früher befand sich hier die Bremer Silberwarenfabrik.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt die Flächen im Plangebiet überwiegend als Wohnbauflächen dar. An der Sebaldsbrücker Heerstraße und Vahrer Straße sind gemischte Bauflächen dargestellt.

Der Staffelbau- und Gewerbeplan 415, rechtsverbindlich seit dem 26. Oktober 1960, setzt im Plangebiet zwischen Adamistraße, Vahrer Straße, Sebaldsbrücker Heerstraße und Schloßparkstraße überwiegend die Gewerbeklasse III und für Flächen an der Sebaldstraße Gewerbeklasse IV fest. An der Schloßparkstraße, Sebaldstraße und Adamistraße gilt die Baustaffel 2 a, an der Vahrer Straße und Sebaldsbrücker Heerstraße die Baustaffel 2.

Außerhalb des Plangebiets gelten für die östlich Schloßparkstraße gelegenen Flächen die Gewerbeklasse II und die Baustaffel 2.

Grundstücke an der Vahrer Straße und Sebaldsbrücker Heerstraße, teilweise auch an der Adamistraße, liegen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Hemelingen“ (Ortsgesetz vom 7. Oktober 1997, veröffentlicht im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen, Nr. 86, Seite 555, ausgegeben am 30. Oktober 1997).

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Es gibt Bauabsichten für die rückwärtigen Grundstücksflächen im Plangebiet.

An der Sebaldstraße sind diese ca. 70 m tief und wegen ihrer geschützten Lage und guten Orientierung nach Süden für eine ergänzende Wohnbebauung sehr gut geeignet. Weitere noch unbebaute ca. 35 m tiefe Grundstücke sollen ebenfalls einer Bebauung zugeführt werden. Die Baumöglichkeiten umfassen bis zu ca. 15 Wohneinheiten in Einzel- bzw. Doppelhäusern. Die Erschließung soll privat organisiert werden.

Für eine Wohnbauentwicklung im Blockinnenbereich spricht auch die günstige Lage der Grundstücke zum öffentlichen Nahverkehr und Schlosspark.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung in dem derzeit nach § 34 BauGB nicht bebaubaren Blockinnenbereich zu schaffen.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden überwiegend entsprechend den heutigen Nutzungen reines und allgemeines Wohngebiet sowie Mischgebiet festgesetzt. Der Blockinnenbereich und der überwiegende Teil der Grundstücke an der Sebaldstraße und Adamstraße werden als reines Wohngebiet festgesetzt. Für den nördlichen Abschnitt der Schloßparkstraße und an der Vahrer Straße wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt, weil dort eine geschlossene Wohnbebauung vorhanden ist, die Flächen aber auch im Grenzbereich anderer Nutzungen liegen. Lediglich Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig, da sie den auf das Wohnen orientierten Gebietscharakter stören würden (textliche Festsetzung Nr. 4).

In dem mit WR* gekennzeichneten Teil des reinen Wohngebiets, der nicht an öffentlicher Straße liegt, sind die nach § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Sie wären mit dem gewünschten privaten Wohnumfeld im Blockinnenbereich nicht verträglich (textliche Festsetzung Nr. 3).

An der Sebaldsbrücker Heerstraße und für den südlichen Abschnitt der Schloßparkstraße wird Mischgebiet festgesetzt, um neben Wohnen auch Läden und verträgliche gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen. Mit diesen Festsetzungen wird einerseits der heutigen Nutzungsstruktur im Plangebiet Rechnung getragen und gleichermaßen eine weitere Bebauung im Blockinnenbereich gefördert.

Der vorhandene Sonderwerkzeugbaubetrieb Schloßparkstraße 6 bis 8 ist in das Mischgebiet einbezogen. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Baunutzungsverordnung). Es gelten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (siehe D] 2. der Begründung). In den Grenzen dieses Gebiets-typs ist die Existenz des Betriebs damit planungsrechtlich gesichert. Da die Grundstücke an der Schloßparkstraße auch die Funktion einer Zwischenzone zwischen dem östlichen Gewerbegebiet und den westlich angrenzenden Wohnbauflächen haben, ist ihre teilweise Einordnung ins Mischgebiet auch aus Gesichtspunkten der städtebaulichen Gliederung plausibel.

Gegenüber den Darstellungen des Flächennutzungsplans überschreitet das Mischgebiet die Grenze der Wohnbaufläche lediglich um ca. 2.000 m². Das Entwicklungsgebot ist dadurch nicht verletzt.

Die Übergangszone zwischen Mischgebiet und dem im Blockinnenbereich liegenden WR* wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem lediglich die in zurückgesetzter Lage nicht standortgerechten Versorgungs- und Gewerbenutzungen des allgemeinen Wohngebiets ausgeschlossen sind (WA*, textliche Festsetzung Nr. 5).

2. Maß der baulichen Nutzung

Die das Plangebiet bestimmende Gebäudehöhe sind zwei Vollgeschosse, teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss. Für die Straßenrandbebauung werden deshalb in den Wohngebieten und im Mischgebiet als Höchstmaß zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Auf den rückwärtigen Teilen der Grundstücke an der Vahrer Straße, Sebaldsbrücker Straße und Schloßparkstraße ist das Maß auf ein Vollgeschoss reduziert.

Diese Flächen sind überwiegend nicht für eine selbstständige Bebauung geeignet, sondern ergänzen die Hauptbebauung an der Straße. Dies ist insbesondere im Mischgebiet von Vorteil.

Die Festsetzungen entsprechen im Wesentlichen der heutigen Bebauung.

Im Blockinnenbereich (reines Wohngebiet, WR*) ist das zukünftige Höchstmaß ein Vollgeschoss und eine Firsthöhe von maximal 9 m. Damit kann gewährleistet werden, dass sich die Neubebauung auch in der Höhenentwicklung in die vorhandene Bebauung einfügt.

Für die Straßenrandbebauung wird im allgemeinen Wohngebiet ein Höchstmaß der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, im reinen Wohngebiet von 0,3 und im Blockinnenbereich ebenfalls von 0,3 festgesetzt. So kann eine der unterschiedlichen Lage und Situation der Grundstücke angemessene Bebauungsdichte erreicht werden. Im Mischgebiet ist das Höchstmaß der GRZ 0,5, weil es teilweise auch gewerblich genutzt ist. Die in der Baunutzungsverordnung vorgesehene Obergrenze von 0,6 wird aber unterschritten, um dem relativ hohen Anteil des Wohnens im Mischgebiet gerecht zu werden und die Dichte in Nachbarschaft der allgemeinen Wohngebiete auf ein rück-sichtsvolles Maß zu beschränken.

3. Bauweise, Baugrenzen

Die geschlossene Bauweise sichert die Vervollständigung der Straßenrandbebauung an der Sebaldsbrücker Heerstraße. Ansonsten wird im Plangebiet entsprechend der vorhandenen Bebauung die offene Bauweise festgesetzt.

Die Abgrenzung der überbaubaren Flächen entspricht in ihrer Differenzierung im Wesentlichen der vorhandenen Straßenrandbebauung. Soweit auch rückwärtig gebaut werden kann, ist dies durch eine pauschale Begrenzung der überbaubaren Flächen berücksichtigt. Um entsprechende Abstände zwischen vorhandenen und geplanten Wohngebäuden sicherzustellen, sind im Blockinnenbereich differenzierte Bauzonen vorgesehen. Hier sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um eine aufgelockerte Innenbebauung zu gewährleisten.

Eine Bebauung der nur 11 bis 12 m breiten Grundstücke im Innenbereich ausschließlich mit Einzelhäusern wäre unökonomisch. Die Gebäude könnten dann nur ca. 5 m breit werden. Deshalb müssen auch Doppelhäuser errichtet werden können. In diesem Fall kann eine regelmäßige Abfolge der sechs Doppelhäuser jedoch nur gesichert werden, wenn die Grundstücksgrenze, an die gebaut werden muss, nicht willkürlich gewählt wird. Sie wird deshalb durch Festsetzung ausdrücklich bestimmt (abweichende Bauweise, textliche Festsetzung Nr. 6). Bei Zusammenlegung zweier Grundstücke können dennoch Einzelhäuser errichtet werden.

4. Flächen für den Gemeinbedarf

Der in der Adamistraße vorhandene Bunker dient weiterhin dem Zivil- und Katastrophenschutz. Das Grundstück wird deshalb als Gemeinbedarfsfläche mit dem Nutzungszweck „Schutzbauwerk“ festgesetzt.

5. Sonstige Festsetzungen

Nebenanlagen und Garagen sind weitgehend sowohl auf den bebaubaren als auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Immissionsschutz der Wohngebäude gegenüber dem ruhenden Verkehr außerhalb der Bauzonen wird durch Ausschluss von Stellplätzen auf den Gartenflächen gewährleistet. Bei der Neubebauung im Blockinnenbereich sollen zur Schonung der Gartenflächen und Vermeidung von Störungen Garagen und Stellplätze in der Bauzone untergebracht werden. In den Vorgärten der Straßenrandbebauung ist eine Bebauung mit Garagen und Nebenanlagen aus stadtgestalterischen Gründen ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 2).

Erschließung und Versorgung der innenliegenden Baugrundstücke können nur über eine private Zufahrt erfolgen. Die dafür erforderlichen Flächen werden mit dem Anliegerverkehr dienenden Geh-, und Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke belastet. Die nördliche Bauzone im Blockinnenbereich kann nur von der Sebaldstraße her über die privaten Grundstücke erschlossen werden (Zufahrten oder Hammerstiele).

6. Textliche Festsetzungen

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird zum Ausgleich der Eingriffe aufgrund der Bebauung im Blockinnenbereich bei erstmaliger

Versiegelung ein Pflanzgebot festgesetzt. Die textliche Festsetzung Nr. 8 regelt die Pflanzverpflichtung in Abhängigkeit von der Größe der neu versiegelten Fläche.

Auf die Bauflächen im Geltungsbereich wirkt Verkehrslärm von der Sebaldsbrücker Heerstraße ein. Soweit Wohnungen errichtet werden, ist es deshalb erforderlich, passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Die textliche Festsetzung Nr. 9 regelt die für den Bauherrn maßgeblichen Verpflichtungen.

Um im Blockinnern die beabsichtigte Einfamilienhausbebauung zu garantieren und störendes Verkehrsaufkommen zu begrenzen, wird hier die maximale Anzahl der Wohnungen je Baugrundstück auf eine Haupt- und eine untergeordnete Einliegerwohnung festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 7).

Die übrigen textlichen Festsetzungen sind in die Begründung der entsprechenden zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen einbezogen.

D) Umweltbericht

Umweltprüfung

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Der vorliegende Bebauungsplan setzt Wohngebiete und Mischgebiet fest, zum überwiegenden Teil für Flächen, die bereits entsprechend und nach den geltenden Festsetzungen des Bebauungsplan 415 bebaut sind. Lediglich für den Blockinnenbereich (heutiges Gartenland) werden durch die Festsetzung von reinem Wohngebiet neue Bebauungsmöglichkeiten geschaffen. Es wird dadurch eine Grundfläche von maximal ca. 2.000 m² realisierbar. Der Versiegelungsgrad nimmt nur in einem geringen und ausgleichbaren Umfang zu (bei einer GRZ von 0,3 entspricht dies ca. 1.100 m² Grundfläche, zusätzlich Zufahrten und Garagen).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Umweltbereiche mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans berührt sind.

2. Ziele des Umweltschutzes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Gemäß § 1 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Nach den Zielen des Naturschutzrechts sind in besiedelten Bereichen Teile von Natur und Landschaft in besonderem Maße zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bremischen Naturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen. Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Durch die Bebauung des Blockinnenbereichs werden Gartenflächen ohne besondere ökologische Wertigkeit in Anspruch genommen. Zum Ausgleich der Eingriffe wird bei erstmaliger Bebauung ein Pflanzgebot festgesetzt. Die Pflanzverpflichtung wird in Abhängigkeit von der Größe der neu versiegelten Fläche geregelt. Weitere erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf Boden und Grundwasser

Gemäß § 1 a Baugesetzbuch soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Boden und Altlasten sind so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. In Gebieten

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

Für das Plangebiet wurden im Rahmen von historischen Recherchen 13 und im Rahmen von technischen Untersuchungen sechs 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 2,10 m) vor. Auf den Grundstücken sind punktuell leicht schadstoffhaltige Auffüllungsmaterialien (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) bis zu 11,35 mg/kg TS) festgestellt worden. Von den untersuchten Bodenproben werden die Prüfwerte der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA „Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden“ 1994) für den Parameter polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe einzeln überschritten.

In den analysierten Bodenproben werden die definierten Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung für den Wirkungspfad Boden–Mensch auf Kinderspielflächen und im Wohngebiet für Benzo(a)pyren, Schwermetalle und Arsen nicht überschritten.

Die leicht erhöhten Schadstoffbelastungen bzw. Überschreitungen der Prüfwerte im Untersuchungsgebiet in den Auffüllungen sind weniger auf ehemalige gewerbliche Nutzungen als vielmehr auf Materialien zurückzuführen, die für die Auffüllung des Geländes verwendet wurden. Es ist davon auszugehen, dass dies für das gesamte Plangebiet zutrifft. Darum muss auch in anderen, bisher nicht untersuchten Bereichen mit dem Vorhandensein solcher Rückstände gerechnet werden. Die ehemalige Ausbringung belasteter Auffüllungsmaterialien in nicht untersuchten Bereichen kann deshalb nicht ausgeschlossen werden. Dies steht aber den vorgesehenen Nutzungen nicht entgegen.

Die nachgewiesenen Schadstoffe (PAK) liegen in Auffüllungen wie den hier angetroffenen erfahrungsgemäß gebunden vor und sind weder wasserlöslich noch als Partikel mobil. Anhaltspunkte für eine aus der Auffüllung resultierende Grundwassergefährdung liegen nicht vor. Leichtflüchtige Spurenstoffe waren in der Bodenluft nicht nachweisbar.

In den vergangenen Jahren wurden bei weiträumigen Grundwasseruntersuchungen in den westlichen und östlichen Randbereichen des Bebauungsplanes 2317 erhöhte leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoff (LCKW)-Konzentrationen festgestellt. Die Quellen liegen außerhalb des Bebauungsplanbereiches. Dies ist auf die langjährige industrielle bzw. gewerbliche Nutzung im weiteren Umfeld zurückzuführen.

Das Grundwasser ist im Innenbereich mit leicht erhöhten LCKW-Konzentrationen bis zu 44,2 µg/l belastet. Im östlichen Randbereich an der Schloßparkstraße wurden erhöhte LCKW-Konzentrationen bis zu 11.631,5 µg/l festgestellt. Den Anwohnern im Bereich des Bebauungsplangebietes wurde von der Fachbehörde im Juni 2002 empfohlen, das Grundwasser aus Gartenbrunnen aus Gründen der gesundheitlichen Vorsorge nicht mehr zu nutzen.

Im Bebauungsplan wurden die betroffenen Grundstücke an der Schloßparkstraße entsprechend gekennzeichnet. Die hier angetroffenen Belastungen stehen einer Wohnnutzung jedoch nicht entgegen.

Im Plangebiet ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der plangemäßen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen. Der Bebauungsplan sichert dies durch einen entsprechenden Hinweis.

Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm

Gemäß § 1 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeits-

verhältnisse, sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Nach dem Auftrag des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Für die Festsetzung von Baugebieten, in denen Wohnen zulässig ist, sollen die Orientierungswerte der DIN 18005 beachtet werden. Von folgenden Orientierungswerten soll in der Bauleitplanung bei Einfluss von Verkehrs- und Gewerbelärm ausgegangen werden:

	tagsüber	nachts*
Reine Wohngebiete	50 dB(A)	40 dB(A)/35 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete	55 dB(A)	45 dB(A)/40 dB(A)
Mischgebiete	60 dB(A)	50 dB(A)/45 dB(A)

* niedrigere Werte bei Gewerbelärm

Die TA Lärm¹⁾ gibt folgende Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm vor:

	tagsüber	nachts
Reine Wohngebiete	50 dB(A)	35 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete	55 dB(A)	40 dB(A)
Mischgebiete	60 dB(A)	45 dB(A)

Für Wohngebiete in Gemengelagen kann ein höherer Richtwert angenommen werden. Dabei soll tagsüber ein Wert von 60 dB(A) und nachts ein Wert von 45 dB(A) nicht überschritten werden.

Von der Sebaldsbrücker Heerstraße wirkt Lärm auf den südlichen Teil der Bauflächen im Plangebiet ein. Bauherren werden deshalb durch textliche Festsetzungen zu passivem Lärmschutz beim Wohnungsbau im Mischgebiet und den allgemeinen Wohngebieten verpflichtet.

Für den vorhandenen Sonderwerkzeugbaubetrieb an der Schloßparkstraße 6 bis 8 gelten die obengenannten Richtwerte. Der Betrieb grenzt bereits heute nördlich und südlich an Wohngrundstücke. Nachbarschaftskonflikte bezüglich Gewerbelärm sind nicht bekannt. Auf dem westlich angrenzenden unbebauten Grundstück wird eine zusätzliche Baumöglichkeit (WA) geschaffen. Das Grundstück ist im Eigentum des Betriebsinhabers. Es liegt in seiner Hand, bei einer eventuellen Bebauung die Belange des Betriebes zu berücksichtigen.

Stadt- und Landschaftsbild

Gemäß § 1 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbild und die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile zu berücksichtigen.

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans 2317 beachtet diese Zielsetzungen und fügt sich in das typische Ortsbild ein. Die zusätzlichen Baumöglichkeiten liegen rückwärtig und wirken nicht in den öffentlichen Raum hinein, ergänzen aber den Bestand im Charakter des angrenzenden Siedlungsbereichs.

Archäologie

Gemäß § 1 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Im Plangebiet sind möglicherweise archäologische Bodenfundstellen vorhanden. Damit sie nicht im Zuge von Erdarbeiten unbemerkt zerstört werden, soll dem Landesarchäologen Gelegenheit eingeräumt werden, sämtli-

1) Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26. August 1998 (TA Lärm); GMBL. 1998, Seite 503 ff.; rechtsverbindlich seit dem 1. November 1998.

che Erdarbeiten in dem Gebiet zu beobachten und tatsächlich auftauchende Befunde zu untersuchen und zu dokumentieren. Durch entsprechenden Hinweis ist die Beteiligung des Landesarchäologen bei Erdarbeiten sichergestellt.

Die sonstigen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1 a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen.

3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vor dem Hintergrund des Planungsziels der Schaffung zusätzlicher Baugrundstücke in dem attraktiv gelegenen Blockinnenbereich ist dieser Eingriff weder vermeidbar noch weiter reduzierbar. Er ist bei dem geringen Umfang in seinen Auswirkungen auf die Umwelt aber auch unerheblich.

Der Ausgleich für Eingriffe durch Versiegelung ist durch textliche Festsetzung sichergestellt.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands des Plangebiets bei Nichtdurchführung der Planung

Andere Planungsmöglichkeiten sind im Plangebiet aufgrund der geringen Gebietsgröße und des Planungsziels nicht gegeben. Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe der Blockinnenbereich unbebaut und weiterhin durch Gartennutzung geprägt. Ein gutes Wohnungsbaupotenzial bliebe ungenutzt.

5. Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung

Für den Bereich Boden und Grundwasser wurden historische Recherchen und fachtechnisch übliche Untersuchungen durchgeführt.

6. Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4 c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Im Rahmen der regelmäßigen Überwachung der Gewässergüte durch Messungen der Fachbehörden ist sichergestellt, dass erhebliche nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen in Erfahrung gebracht werden. Die Bodenschutzbehörde des Senators für Bau, Umwelt und Verkehr verfolgt darüber hinaus das Ziel, bei Vorliegen der notwendigen Voraussetzungen eine Grundwasserreinigung durchzuführen und damit die Kontamination zu beseitigen.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch den Bebauungsplan werden die bereits heute vorhandenen Nutzungen in ihrem Bestand gesichert. Im Blockinnenbereich werden zusätzliche Wohnbaumöglichkeiten geschaffen. Aufgrund ihrer Art (ohne Störungen) und begrenzten Zahl (maximal 15 Einfamilienhäuser) sind durch die Realisierung des Bebauungsplans 2317 keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

E) Finanzielle Auswirkungen

Bei Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten.

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.

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Bebauungsplan 2317 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Sebaldsbrücker Heerstraße, Schloßparkstraße, Sebaldstraße, Adamistraße und Vahrer Straße

(Bearbeitungsstand: 15. Juli 2005)

a) Berücksichtigung der Umweltbelange, Alternativenbetrachtung

Der Bebauungsplan setzt Wohngebiete und Mischgebiet fest, zum überwiegenden Teil für Flächen, die bereits entsprechend und nach den geltenden Festsetzungen des Bebauungsplan 415 bebaut sind. Lediglich für den Blockinnenbereich (heutiges Gartenland) werden durch die Festsetzung von reinem Wohngebiet neue Bebauungsmöglichkeiten geschaffen. Nutzungsalternativen würden sich nicht in die Umgebung einfügen und scheiden aus städtebaulichen und aus Gründen des Umweltschutzes aus.

Für das Plangebiet wurden im Rahmen von historischen Recherchen 13 und im Rahmen von technischen Untersuchungen sechs Grundstücke aufgrund der ehemaligen bzw. aktuellen gewerblichen Nutzungen in Bezug auf Altlasten überprüft. Im Bebauungsplan wurden die betroffenen Grundstücke an der Schloßparkstraße entsprechend gekennzeichnet. Die hier angetroffenen Belastungen stehen einer Wohnnutzung jedoch nicht entgegen.

Von der Sebaldsbrücker Heerstraße wirkt Lärm auf den südlichen Teil der Bauflächen im Plangebiet ein. Bauherren werden deshalb durch textliche Festsetzungen zu passivem Lärmschutz beim Wohnungsbau im Mischgebiet und den allgemeinen Wohngebieten verpflichtet.

Für den vorhandenen Sonderwerkzeugbaubetrieb an der Schloßparkstraße 6 bis 8 gelten die in der Begründung unter D) 2. genannten Richtwerte. Der Betrieb grenzt bereits heute nördlich und südlich an Wohngrundstücke. Nachbarschaftskonflikte bezüglich Gewerbelärm sind nicht bekannt. Auf dem westlich angrenzenden unbebauten Grundstück wird eine zusätzliche Baumöglichkeit (WA) geschaffen. Das Grundstück ist im Eigentum des Betriebsinhabers. Es liegt in seiner Hand, bei einer eventuellen Bebauung die Belange des Betriebes zu berücksichtigen.

b) Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 2317 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung in Abstimmungsgesprächen mit den zuständigen Stellen durchgeführt worden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung hat in einer öffentlichen Einwohnerversammlung beim Ortsamt Hemelingen stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung (22. März 2005 bis 22. April 2005) ist nach der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt worden. Planänderungen nach der ersten Auslegung haben eine zweite Auslegung (26. September 2005 bis 26. Oktober 2005) erforderlich gemacht.

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind nur anlässlich der ersten öffentlichen Auslegung eingegangen.

BEBAUUNGSPLAN 2317

für ein Gebiet in Bremen - Hemelingen
zwischen Sebaldsbrücker Heerstraße,
Schloßparkstraße, Sebaldstraße, Adamstraße
und Vahrer Straße

(Bearbeitungsstand: 15.07.2005)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

MI Mischgebiete

WA Allgemeine Wohngebiete

WR Reine Wohngebiete

GRZ Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

FH Firsthöhe, in Metern über Straßenoberkante, Höchstmaß

o Offene Bauweise

a Abweichende Bauweise

g Geschlossene Bauweise

△ Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

⊗ Grundstücksgrenze, an die gebaut werden muss

⋯⋯⋯ Baugrenze

⋯⋯⋯ Flächen für den Gemeinbedarf

■ Schutzbauwerk

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen
Die Umgrenzungslinie wird nicht dargestellt, wenn sie
mit einer Baugrenze oder Nutzungsgrenze zusammenfällt

Na Nebenanlagen

Ga Garagen

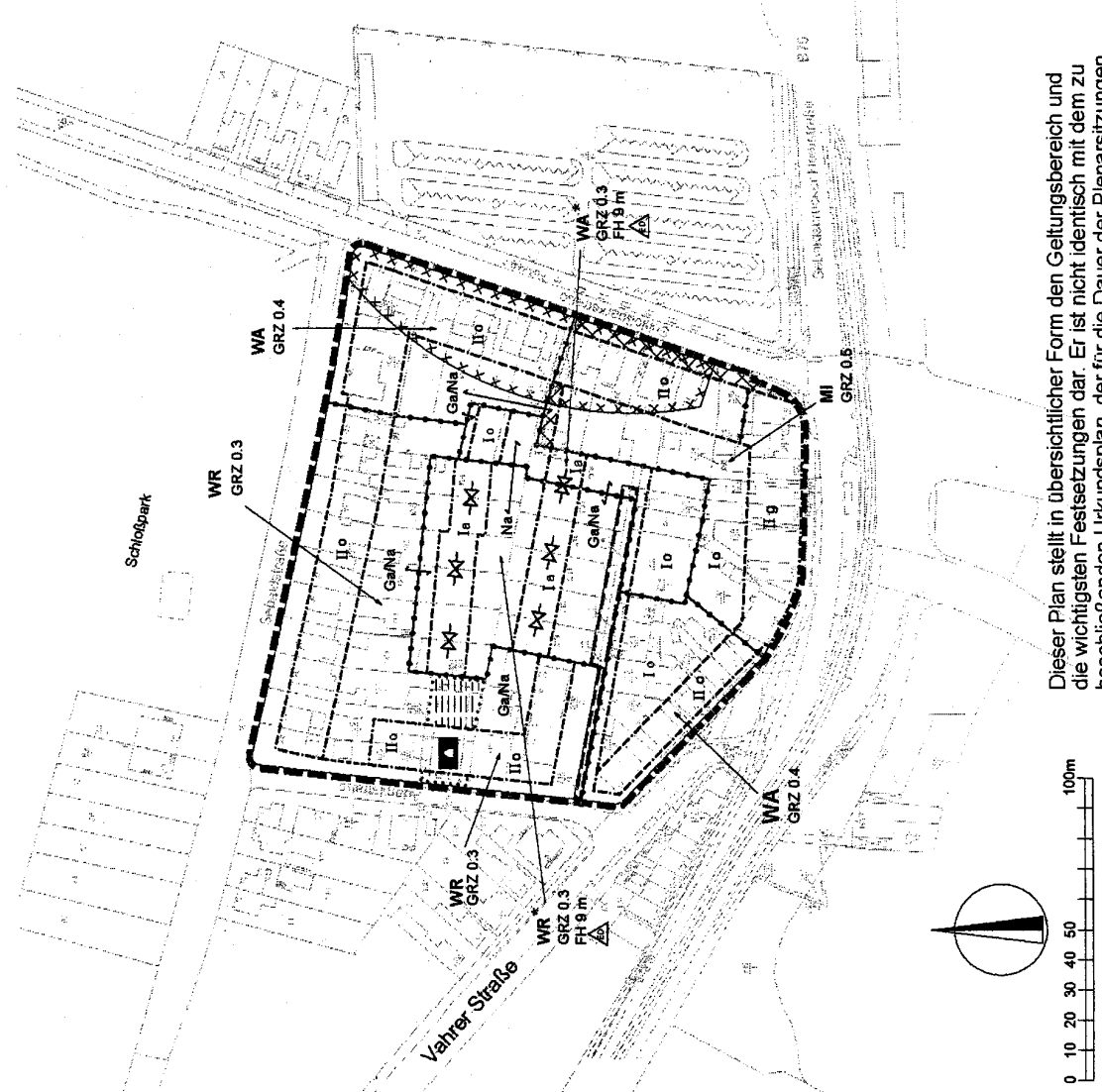
⋯⋯⋯ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

⋯⋯⋯

Mit dem Anliegerverkehr dienenden Geh- und Fahrrechten,
sowie mit Rechten zur unterirdischen Führung von Versorgungs-
und Telekommunikationsleitungen zu Gunsten der Eigentümer
der angrenzenden Grundstücke zu belastende Flächen

⊗⊗⊗⊗

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umwelt-
gefährdenden 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 Planansetzungen bei der Verwaltung der Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.

