

Mitteilung des Senats vom 1. August 2006

Bebauungsplan 2341 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Hastedter Heerstraße, Am Rosenberg, Alter Postweg und Weserdamm

(Bearbeitungsstand: 14. Juni 2006)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2341 (Bearbeitungsstand: 14. Juni 2006) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 6. Juli 2006 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Der Bericht der Deputation für Bau und Verkehr wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2341 (Bearbeitungsstand: 14. Juni 2006) zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Bebauungsplan 2341 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Hastedter Heerstraße, Am Rosenberg, Alter Postweg und Weserdamm

(Bearbeitungsstand: 14. Juni 2006)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 2341 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Hastedter Heerstraße, Am Rosenberg, Alter Postweg und Weserdamm (Bearbeitungsstand: 14. Juni 2006) und die Begründung zum Bebauungsplan 2341 vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 2. Februar 2006 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

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

Zum Bebauungsplan 2341 ist am 14. März 2005 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 der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind die zuständigen Behörden und sonstigen 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 öffentli-

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

4. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 2. Februar 2006 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf mit Begründung hat vom 6. März 2006 bis 6. April 2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Hemelingen Kenntnis zu nehmen.

5. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind von Privaten keine Stellungnahmen mitgeteilt worden.

6. Planänderung nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung ist es erforderlich geworden, die neue textliche Festsetzung Nr. 4 in den Plan aufzunehmen:

„Auf den als Flächen für ‚Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft‘ festgesetzten Flächen ist eine Grünanlage durch Rückbau vorhandener Fundamente, Deck- und Tragschichten, tiefgründige Bodenlockerung und Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzarten zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.“

Durch diese Ergänzung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Damit kann gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB 2004 eine erneute öffentliche Auslegung entfallen. Die Einholung der Stellungnahmen kann nach dem Gesetz auf die von den Änderungen oder Ergänzungen betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Auch hierauf kann in diesem Fall verzichtet werden, denn die betroffenen Flächen im Plangebiet stehen vollständig im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen. Die Ergänzung wirkt sich nicht auf die Umgebung außerhalb des Plangebietes aus. Auf eine erneute Auslegung und eine Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB 2004 ist deshalb verzichtet worden. Eine Abstimmung mit den maßgeblichen Trägern hat stattgefunden.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Plan entsprechend zu ergänzen. Der Text der Begründung ist entsprechend ergänzt worden.

7. Zusammenfassende Erklärung

Diesem Bericht ist eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beigelegt.

B) Stellungnahme des Beirates

Das Ortsamt Hemelingen hat am 21. April 2006 Folgendes mitgeteilt:

„Die Sprecherkonferenz der im Beirat Hemelingen vertretenen Parteien hat sich in ihren Sitzungen am 1. Dezember 2005 und am 2. März 2006 mit dem o. g. B-Plan befasst und stimmt dem zu.“

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 2341 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Hastedter Heerstraße, Am Rosenberg, Alter Postweg und Weserdamm (Bearbeitungsstand: 14. Juni 2006) zu beschließen.

Ronald-Mike Neumeyer
(Vorsitzender)

Uta Kummer
(Sprecherin)

*Begründung zum Bebauungsplan 2341 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen, zwischen Hastedter Heerstraße, Am Rosenberg, Alter Postweg und Weserdamm
(Bearbeitungsstand: 14. Juni 2006)*

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hemelingen, Ortsteil Hastedt.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das ca. 1,5 ha große Areal liegt in einem Blockinnenbereich zwischen den Straßenrandbebauungen von Hastedter Heerstraße (überwiegend gewerblich), Am Rosenberg (überwiegend Wohnen), Alter Postweg und Weserdamm (ausschließlich Wohnen). Die Erschließung erfolgt über eine Zufahrt von der verkehrsberuhigt ausgebauten Straße Am Rosenberg.

Auf dem Gelände befand sich von 1903 bis zum Beginn der 80er Jahre eine Fabrik zur Herstellung von Parfüm (bis 1945), Farben und Lacken (bis 1974) und Blechtuben (bis 1981, „Ketels Tuben“, später Firma Höll). Seit 1966 wurde im westlichen Grundstücksteil außerdem eine Kaffeemaschinenfabrik betrieben. Schließlich war das Gelände im Eigentum der Firma Werbedruck (grafischer Betrieb), die zur HAG AG gehörte. Nach Beendigung dieser gewerblichen Nutzung hat die Stadtgemeinde aus Mitteln zur Strukturverbesserung für den Stadtteil Hemelingen vor dem Hintergrund der Erweiterung des Automobilwerks der damaligen Daimler-Benz AG in Sebaldsbrück das Grundstück von der HAG AG erworben. Das Gelände sollte zur Schaffung von öffentlichem Grün und zur Sicherung eines Standortes für eine Altenwohn- und -pflegeeinrichtung in Hastedt verwendet werden.

Zunächst wurden jedoch in den dafür geeigneten gewerblichen Bauten die Jugendwerkstätten Bremen e. V. eingerichtet. Zeitweise war auch der Dachverband der Ausländerkulturvereine in Bremen (DAB) Nutzer von Teilflächen.

In weiteren Gebäuden mieteten sich kleine Handwerksbetriebe und später freischaffende Künstler und Theaterleute ein.

Das stadteigene Grundstück wurde seitdem von der BGG verwaltet. Im Verlauf der Jahre 2003/2004 sind die Mietverhältnisse beendet worden. Die Gebäude sind abgebrochen worden. Der Verkauf des Grundstücks ist erfolgt.

Ein weiteres stadteigenes Grundstück am Weserdamm, aus feuerpolizeilichen Gründen als Fluchtweg vom Gewerbegrundstück zur öffentlichen Straße freigeräumt, ist in das Plangebiet einbezogen.

Das Gebiet liegt nahe der Haltestelle „Malerstraße“ der Straßenbahnlinien 2 und 1 mit Verbindung in die Bremer Innenstadt, zum Hauptbahnhof.

2. Geltendes Planungsrecht

Für den gesamten Geltungsbereich setzt der Bebauungsplan 223, rechtsverbindlich seit 30. Mai 1958, Gewerbeklasse II und Baustaffel 2 fest.

Entlang der Südgrenze der Grundstücke an der Hastedter Heerstraße ist in einer Breite von 10 m eine Fläche für „Straßen, Wege und Plätze“ festgesetzt. (Danach sollte parallel zur Hastedter Heerstraße eine rückwärtige Straße zwischen Am Rosenberg und Weserdamm entstehen. Mit ihr war die Erschließung der nur teilweise realisierten mehrgeschossigen Bebauung im Bereich Malerstraße/Hastedter Heerstraße [früher als „Malerkreisel“ bezeichnet], sowie der rückwärtigen Grundstücksflächen, insbesondere der im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2341 gelegenen, beabsichtigt.)

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt die Flächen im Plangebiet jeweils etwa zur Hälfte als Grünflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf (sozialen Zwecken die-

nende Gebäude und Einrichtungen) dar. Im Plangebiet sollen Altenwohnungen im allgemeinen Wohngebiet realisiert werden. Das Wohngebiet ist mit ca. 0,9 ha von geringer Größe und im Maßstab des Flächennutzungsplanes schwer darstellbar. Der Bebauungsplan kann auch in Anbetracht der umgebenden Nutzung (ebenfalls Wohnbaufläche) als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Der Plan gilt damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Nach Bewertung der Gebäudesubstanz im Hinblick auf ihren Zustand und unter Würdigung der für eine zukunftsorientierte gewerbliche Nutzung ungünstigen Lage und Erschließung des Geländes wurde entschieden, die Gebäude nicht weiter zu nutzen, das Gelände zu räumen und zu verkaufen, um es damit einer Neunutzung im Sinne des ursprünglichen Ankaufszwecks zuzuführen.

Da inzwischen verschiedene Programmteile der damaligen Planungsabsichten, die sich bereits in den Darstellungen des Flächennutzungsplans Bremen 1983 niedergeschlagen hatten, an anderer Stelle realisiert worden sind (Spielplatz an der Malerstraße, Altenwohnanlage in Hemelingen, Diedrich-Wilkens-Straße), verbleibt als vorrangiges städtebauliches Ziel die Schaffung einer öffentlichen Grünfläche für die zwischen Malerstraße, Hastedter Heerstraße, Eisenbahnstrecke Bremen–Osnabrück und Pfalzbürger Straße gelegenen Wohngebiete Hastedts, die bislang über keine öffentliche Grünversorgung verfügen und zudem durch Verkehrsbarrieren und Gewerbezonon von größeren Grünräumen, insbesondere dem Landschaftsraum am Weserufer isoliert sind.

Diese Grünfläche soll durch Wegeverbindungen mit den umliegenden Wohngebieten und dem gemischt genutzten Bereich an der Hastedter Heerstraße, in dem auch die Haltestellen der Straßenbahnlinien 2 und 10 liegen, vernetzt werden.

Für die sonstigen Grundstücksflächen soll als Nutzungsart allgemeines Wohngebiet und ein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden, das auch zeitgemäße Bau- und Wohnformen für ältere Menschen zulässt und sich rücksichtsvoll in die vorhandene Umgebung einfügt. Damit ergibt sich die Möglichkeit, den ursprünglich öffentlichen Zweck auch durch einen privaten Investor zu erfüllen.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

An Stelle der nicht mehr benötigten Gemeinbedarfsfläche kommt innerhalb der umgebenden Wohnbauflächen in dieser rückwärtigen Lage als Nutzungsart ebenfalls nur Wohnen in Betracht. Die Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet berücksichtigt die Nachbarschaft des gemischten Bereichs an der Hastedter Heerstraße und die vereinzelt gewerblichen Nutzungen, insbesondere im Bereich Am Rosenberg. Gleichzeitig sind so auch mit dem Wohnen verträgliche andere Nutzungen zulässig, für die dieser Standort geeignet ist, wie z. B. Einrichtungen der Altenpflege oder -versorgung, wie sie nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans vorgesehen sind. Diese sonstigen Nutzungen sollen aber mit dem angestrebten Wohnumfeld verträglich sein und die rückwärtige Lage mit eingeschränkter Erschließungsmöglichkeit (verkehrsberuhigter Bereich Am Rosenberg, private Verkehrsfläche) berücksichtigen. Deshalb sind Gewerbebetriebe und Tankstellen nicht zulässig (textliche Festsetzung Nr. 3).

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Umgebung des Plangebiets ist durch eine zweigeschossige Bebauung geprägt. Dennoch ist die Gebäudehöhe unterschiedlich. Es gibt kleinere Gebäude ohne Hochparterre und ausgebautes Dach wie z. B. am Weserdamm, ebenso wie Neubauten der 60/70er Jahre, die die Möglichkeiten der Staffelbauordnung durch hohe Kellergeschosse (Garagen) und Dachgeschosse voll ausgeschöpft haben (z. B. Alter Postweg 276 A/B). In diese Bandbreite zwischen Zwei- und Dreigeschossigkeit soll sich das Maß der baulichen Nutzung der Neubebauung einfügen.

Damit im Plangebiet auch besondere Wohnformen (wie Altenwohnen und -pflege) realisiert werden können, werden dort drei Vollgeschosse zugelassen, wo ausreichend Abstand zur Nachbarbebauung besteht oder die unmittelbare Nachbarschaft der öffentlichen Grünanlage eine hohe Ausnutzung des Baupotenzials nahelegt. Die absolute Höhe wird aus Rücksicht auf die Nachbarschaft auf eine Gebäudehöhe von 12 m begrenzt. Diese Festsetzungen lassen eine Zwei- bis Dreigeschossigkeit mit Staffelgeschoss zu, nicht jedoch zusätzlich über das Gelände hinausragende Kellergeschosse oder hohe Dachgeschosse mit geneigten Dächern.

In besonderen Situationen, wie in unmittelbarer Nachbarschaft der Grundstücke am Weserdamm mit kleinteiliger Wohnbebauung, ebenso wie im Zugangsbereich zur öffentlichen Grünanlage, wird diese Regelung durch Begrenzung der Gebäudehöhe auf 9 m partiell eingeschränkt, sodass hier baurechtlich zwar drei Vollgeschosse (nur mit Flachdach) errichtet werden können, aber eine weitere Gebäudeerhöhung durch Keller-, Staffel- oder Dachgeschosse ausgeschlossen ist. Innerhalb dieser Grenzen kann kein höheres Gebäude entstehen, als es nach den bislang geltenden Staffelbauvorschriften möglich ist.

In der Randzone zu den Grundstücken Am Rosenberg entsprechen die Festsetzungen zur Trauf- und Gebäudehöhe einer Zweigeschossigkeit (wie in der Nachbarschaft) und garantieren somit eine konfliktfreie Einfügung in den Bestand.

Die Grundflächenzahl GRZ 0,4 entspricht der näheren Umgebung des Plangebiets und ist seiner Lage im Ortsteil und der Nähe zum öffentlichen Nahverkehr angemessen. Dieses Höchstmaß ist auch deshalb vertretbar, weil die Freifläche der öffentlichen Grünanlage den neu entstehenden Wohnungen unmittelbar zugeordnet ist und faktisch zur Begrünung des Wohngebiets beiträgt.

3. Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen sind pauschal begrenzt, fördern aber durch ihre Differenzierung in zwei- und dreigeschossige Bereiche das höhere Bauen in Nähe von öffentlicher Grünanlage und Erschließungsstraße. Mit der winkelförmigen Bauzone auf der an die Grundstücke am Weserdamm angrenzenden Baufläche wird den kleinen Grundstücken ein privater Freiraum zugewandt, das Gebäude ist jedoch nur mit der Giebelseite zu den Häusern am Weserdamm ausgerichtet. Damit wird eine enge frontale Nachbarschaft von Gebäudezeilen vermieden. Entsprechend den unterschiedlichen Gebäudehöhen halten die Baugrenzen unterschiedliche Abstände zu den Nachbargrundstücken.

4. Verkehrsflächen

Die bestehende Zufahrt von der Straße Am Rosenberg wird um die erforderliche Fläche für einen Wendeplatz ergänzt und als private Verkehrsfläche festgesetzt, da nur Grundflächen erschlossen werden, die in einheitlichem Eigentum sind. Die Privatstraße hat keine weitergehende Erschließungsfunktion.

5. Grünflächen

Mit der ca. 4.600 m² großen öffentlichen Grünanlage soll für die östlich der Malerstraße gelegenen Wohngebiete Hastedts eine Mindestgrünversorgung gesichert werden. Der Bereich ist nicht nur durch fehlendes öffentliches Grün benachteiligt, sondern durch die umgebenden Verkehrsbarrieren und Gewerbegebiete auch vom Landschaftsraum Weserufer isoliert.

Die Fläche kommt zwar primär den neu entstehenden Wohnungen zugute, dient aber durch die Vernetzung mit dem umgebenden Straßennetz allen Bewohnern dieses Gebiets und ist sowohl für die Kurzzeiterholung als auch für eine verkehrsfreie Durchquerung von allen Seiten gut erreichbar.

Mit Inbetriebnahme des kleinen Parks wird dann das städtebauliche Ziel erreicht sein, das mit dem Grundstücksankauf in den 80er Jahren verbunden war.

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Da mit Beseitigung der gewerblichen Bebauung und Begrünung einer jahrzehntelang vollständig versiegelten Fläche auch ein stadtoökologischer Beitrag geleistet wird, entsteht ein Potenzial, das für Ausgleich von Eingriffen an anderen Orten eingesetzt werden kann. Die Grünanlage wird deshalb zusätzlich auch als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Auf der festgesetzten Fläche ist das Zielbiotop „Sonstige Grünanlage“ gemäß der Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung für die Freie Hansestadt Bremen zu schaffen. Nach Durchführung der Entsiegelung (Beseitigung von Fundamenten, Deck- und Tragschichten), tiefgründiger Bodenlockerung und einer vielfältigen Begrünung einschließlich standortgerechter, überwiegend heimischer Baum- und Straucharten kann eine Aufwertung von Wertstufe 0 (vollständige Versiegelung) auf Wertstufe 2, die auf der rd. 4.500 m² großen Fläche 0,9 FÄ (Flächenäquivalenten auf ha-Basis) entspricht, erreicht werden, die dann in anderen Verfahren zugeordnet, angerechnet und soweit hergerichtet refinanziert werden können.

7. Sonstige Festsetzungen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Nebenanlagen nur dort zulässig, wo diese nicht an Straßen oder öffentliche Grünanlagen, sondern an die benachbarten Baugrundstücke grenzen. Die Zulässigkeit von Garagen ist in Teilbereichen eingeschränkt, um dort ungestörte private Freiflächen zu sichern (textliche Festsetzung Nr. 2).

D) Umweltbericht

Umweltprüfung

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Der vorliegende Bebauungsplan setzt auf ehemals vollständig bebauten und versiegelten Flächen (15.000 m²) überwiegend Wohngebiete und eine öffentliche Grünanlage (4.600 m²) fest und reduziert damit die nach dem bislang geltenden Baurecht mögliche bauliche Nutzung erheblich, da neben dem öffentlichen Grün im Wohngebiet auch private Gartenflächen entstehen werden. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans 223 ist das Plangebiet pauschal bebaubar.

2. Ziele des Umweltschutzes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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. Nach der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sind Boden und Altlasten so zu sanieren, dass dauerhaft Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit vermieden werden. In Gebieten mit belastetem Grundwasser soll eine Gefährdung von Menschen bei Ausübung der geplanten Nutzung vermieden werden. Die maßgeblichen Kriterien für die Bewertung der Grundwasserbeschaffenheit sind in den „Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasser, 1994“ der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) niedergelegt. Für die Gartenbrunnenbenutzung hat der Senator für Arbeit, Frauen, Gesundheit, Jugend und Soziales (SfAFGJS) 2004 Informationswerte entwickelt.

Grundwasser

Im Geltungsbereich und in der weiteren Umgebung wurden in der Vergangenheit umfangreiche Untersuchungen durchgeführt, mit denen eine Belastung des Grundwassers durch die umweltgefährdende Stoffgruppe der LCKW (leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe) nachgewiesen wurde.

Die Maßnahmenschwelldwerte der LAWA sowie die Informationswerte des SfAFGJS (siehe oben) sind z. T. erheblich überschritten.

Die Quelle der Verunreinigung konnte bislang nicht genau lokalisiert werden, liegt nach heutigem Kenntnisstand jedoch außerhalb des Plangebiets.

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

Die weiteren Untersuchungsschritte zur Klärung der Grundwasserverunreinigung werden außerhalb des Bauleitplanverfahrens durchgeführt. In Abhängigkeit von den Untersuchungsergebnissen wird über anschließende Sanierungsmaßnahmen entschieden werden.

Die Flächen im Bebauungsplan 2341 werden jedoch insgesamt kenntlich gemacht. Gesundheitliche Bedenken gegen die Ausübung der plangemäßen Nutzung bestehen nicht.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (7. April 1976) ergaben Grundwasserstände um 2,25 m NN (entsprechend 3,25 m bis 4,25 m unter GOF); Höchststände sind bei 3,50 m NN (entsprechend 2,0 m bis 3,0 m unter GOF) zu erwarten. Das Grundwasser fließt nach Nordwesten.

Aufgrund der hydrogeologischen Situation ist eine Versickerung von Niederschlagswasser aus Oberflächen- und Dachentwässerungen möglich.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen.

Bodenkontamination

Für den gesamten Geltungsbereich sind wegen des Verdachts auf Bodenkontamination aus der bisherigen gewerblichen Nutzung historische Recherchen sowie Boden- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt worden (u. a. Dr. Pirwitz Umweltberatung, November 2004). Diese haben folgende Ergebnisse erbracht:

Auf der Untersuchungsfläche fand in der Vergangenheit ein intensiver Umgang mit Lacken, Farben und Lösungsmitteln u. a. durch die Ketels-Tubenfabrik statt.

Im Untergrund eines ehemaligen Fasslagers wurde in einer Tiefenlage zwischen 3,0 und 4,5 m unter Gelände eine Benzinverunreinigung in der wassergesättigten Bodenzone lokalisiert. Diese Verunreinigung wurde Anfang 2006 durch Bodenaushub saniert.

Die oberflächennahe Auffüllung auf dem Grundstück weist bereichsweise erhöhte Schadstoffgehalte auf. Insbesondere für die Parameter PAK und PCB werden z. T. die Werte für Wohnflächen sowie Park- und Freizeitflächen überschritten.

Nachdem bereits Anfang 2006 erste Bereiche der Auffüllung saniert worden sind, ist im Rahmen der Grundstückerschließung geplant, die schadstoffhaltige Auffüllung aus den sensiblen Wohnbereichen zu entfernen.

Aushubmaterialien, die die Werte der Bundes-Bodenschutz-Verordnung für Park- und Freizeitflächen einhalten, sollen in den Parkbereich umgelagert werden. Außerhalb eines randlich geplanten Birkenhaines ist eine 1 m mächtige Überdeckung vorgesehen, die die Werte für Kinderspielflächen einhält. Im Zuge eines gutachterlich begleiteten Bodenmanagements wird somit sichergestellt werden, dass keine Gefährdung durch die geplanten Nutzungen zu befürchten ist.

Baugrund

Die natürliche Geländehöhe des Planungsgebietes liegt bei 5,5 m bis 6,5 m NN. Im Planungsgebiet liegen teilweise 0,5 m bis 1,0 m mächtige anthropogene Auffüllungen vor, die in der Regel aus Sanden bestehen, in denen Anteile von Bauschuttresten anzutreffen sind.

Als jüngste geologische Schicht stehen unter den Auffüllungen zunächst Feinsande in Mächtigkeiten von 2,0 m bis 3,5 m an, in Einzelfällen können bis zu 4,5 m erreicht werden. Unter der Basis dieser Dünenlande lagern

Schluffe, Tone und Torfe in Mächtigkeiten von 1,0 m bis 2,0 m, mit größeren Mächtigkeiten (> 5 m!) muss in bestimmten Bereichen gerechnet werden (Basis der Weichschichten bei 2,5 m NN bis 1,5 m NN, in Extremfällen bis - 12,0 m NN herunterreichend!). Wegen dieser Weichschichtenlagen muss der Untergrund teilweise als stark setzungsempfindlich eingestuft werden.

Es empfehlen sich vor der Bebauung Baugrunduntersuchungen.

Unter den holozänen Weichschichten folgen die Mittel- und Grobsande der Weichsel- und Saale-Kaltzeit. Diese Wesersande bilden den oberen Grundwasserleiter. Ihre Basis wird in Tiefen ab - 35 m NN (= tiefer als 40 m unter GOF) durch die bindigen Lauenburger Schichten gebildet.

Kampfmittel

Im Plangebiet ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der plangemäßen Nutzung ist in Zusammenhang mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen. Mit einem entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan ist dies gewährleistet.

Die sonstigen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1 a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange werden von den Festsetzungen des Bebauungsplans 2341 nicht berührt.

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

Im Zusammenhang mit dem Gebäudeabbruch und der Aufbereitung des Geländes für die Neubebauung wird unter Aufsicht der Bodenschutzbehörde die erforderliche Schadensbeseitigung in dem Umfang erfolgen, die zur gefahrlosen Ausübung der geplanten Nutzungen (allgemeines Wohngebiet und öffentliche Grünanlage) erforderlich ist.

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

Die Alternative zur vorgeschlagenen Planung wären Wiederinbetriebnahme und Ausbau der gewerblichen Immobilien auf Grundlage des geltenden Planungsrechts. Neben den negativen städtebaulichen Konsequenzen (keine Entlastung des Wohngebiets von Gewerbe und gewerblichem Verkehr, keine Verbesserung der Grünversorgung, keine Entsiegelung) würden auch Feststellung und Beseitigung der Bodenbelastungen erschwert, wenn nicht teilweise sogar unmöglich gemacht.

Da im Rahmen der geltenden Gewerbeklasse II Wohnen generell zulässig ist, müsste auch mit Wohnungsbau gerechnet werden, ohne die Umweltbelange im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens erkunden und berücksichtigen zu können.

Zu dem Bauleitplanverfahren 2341 gibt es deshalb aus Umweltsicht keine günstigere Planungsalternative.

5. Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung

Für den Bereich Boden und Grundwasser wurden historische Recherchen und fachtechnisch übliche Untersuchungen durchgeführt. Von Dr. Pirwitz Umweltberatung wurden mehrere Rammkernsondierungen bis in Tiefen von 6 m abgeteuft und Oberflächenmischproben entnommen. Die Bodenproben wurden laboranalytisch auf ihre Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen, BTEX-Aromaten, PAK, PCB und Schwermetalle untersucht.

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.

Die Beseitigung der Bodenkontamination aus der gewerblichen Vornutzung wird im Rahmen des Gebäudeabbruchs und der Baugrundvorbereitung für die Neubebauung von der Bodenschutzbehörde überwacht.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch den Bebauungsplan 2341 wird eine bisher zulässige gewerbliche Nutzung zwischen Wohngebieten für die Zukunft ausgeschlossen. Der überwiegende Teil des Plangebiets wird einer Wohnnutzung zugeführt, die in Höhenentwicklung und Abstand auf die unterschiedliche Situation auf den umgebenden Grundstücken Rücksicht nimmt. Es ist beabsichtigt, besondere Wohnformen für ältere Menschen zu realisieren und mit einer Pflegeeinrichtung zu verbinden.

Auf einer Teilfläche soll außerdem ein kleiner öffentlicher Park entstehen, der für das umgebende Wohngebiet das Defizit an Grünflächen reduziert und den hier Wohnenden Kurzzeiterholungsmöglichkeiten bietet. Das Gebiet ist an drei Stellen mit dem umgebenden Straßennetz verbunden. Deshalb entstehen kurze und attraktive Wegeverbindungen zwischen den Wohngebieten und den Straßenbahnhaltestellen im Bereich Hastedter Heerstraße/Malerstraße.

Bodenverunreinigungen, die von der bisherigen gewerblichen Nutzung herrühren und mit der zukünftigen Nutzung (Wohnen und Grün) nicht vereinbar sind, werden im Zusammenhang mit Abbruch der Gebäude und Vorbereitung der Neubebauung unter Kontrolle der Fachbehörden beseitigt.

E) Finanzielle Auswirkungen

Bei Herstellung der Grünfläche entstehen Kosten in Höhe von 140.000 €. Davon werden 53.000 € vom Bauträger übernommen. Für 87.000 € soll ein Antrag zur Finanzierung durch die Stiftung Wohnliche Stadt gestellt werden. Die Maßnahme entspricht den Förderungskriterien der Stiftung. Die Unterhaltung der Grünfläche erfolgt durch den Bauträger.

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.

Aus Grundstücksveräußerungen sind Einnahmen entstanden.

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Bebauungsplan 2341 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Hastedter Heerstraße, Am Rosenberg, Alter Postweg und Weserdamm

(Bearbeitungsstand: 14. Juni 2006)

a) Berücksichtigung der Umweltbelange, Alternativenbetrachtung

Der Bebauungsplan 2341 setzt auf ehemals vollständig bebauten und versiegelten Flächen (15.000 m²) überwiegend Wohngebiete und eine öffentliche Grünanlage (4.600 m²) fest und reduziert damit die nach dem bislang geltenden Baurecht mögliche bauliche Nutzung erheblich, da neben dem öffentlichen Grün im Wohngebiet auch private Gartenflächen entstehen werden. Eine bisher zulässige gewerbliche Nutzung wird ausgeschlossen, der überwiegende Teil des Plangebiets wird einer Wohnnutzung zugeführt. Auf einer Teilfläche soll außerdem ein kleiner öffentlicher Park entstehen. Bodenverunreinigungen, die von der bisherigen gewerblichen Nutzung herrühren und mit der zukünftigen Nut-

zung (Wohnen und Grün) nicht vereinbar sind, werden im Zusammenhang mit Abbruch der Gebäude und Vorbereitung der Neubebauung unter Kontrolle der Fachbehörden beseitigt. Alternativen zur Planung, insbesondere zum Ausschluss gewerblicher Nutzung, bestehen nicht.

b) Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

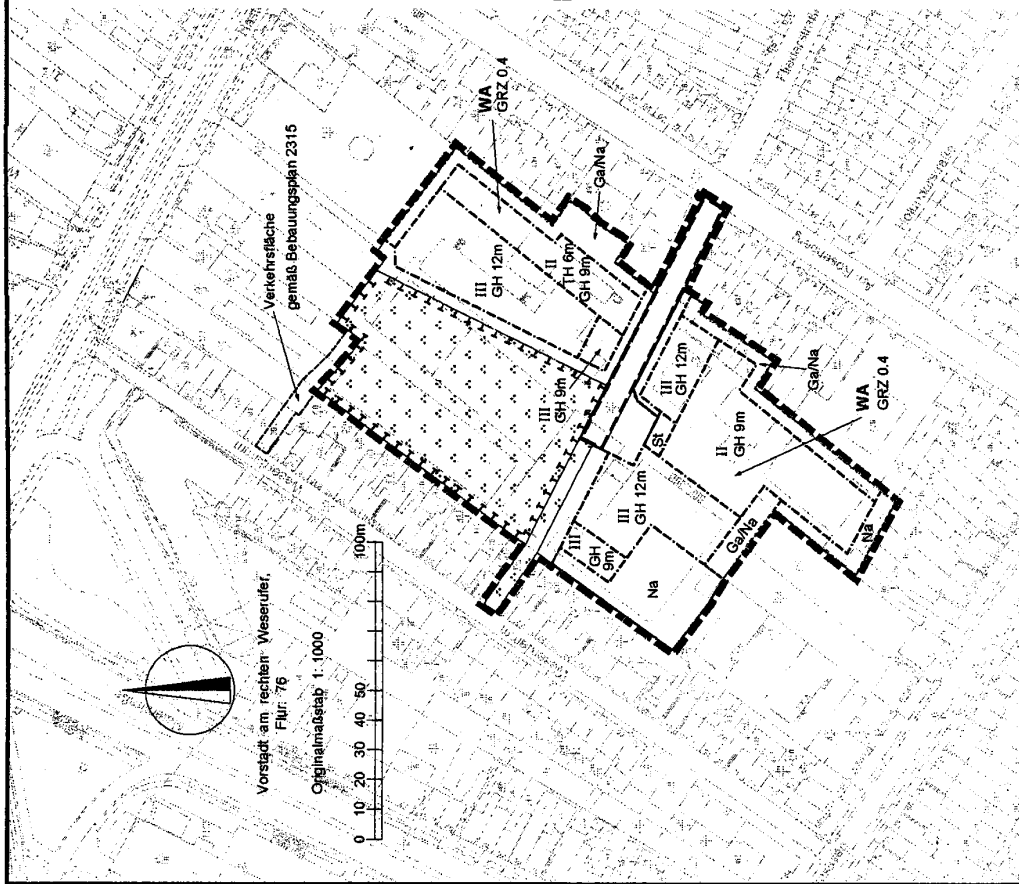
Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 2341 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung in Abstimmungsgesprächen mit den zuständigen Stellen durchgeführt worden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung hat in einer öffentlichen Einwohnerversammlung beim Ortsamt Hemelingen stattgefunden.

Die öffentliche Auslegung (6. März 2006 bis 6. April 2006) ist nach der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt worden. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

BEBAUUNGSPLAN 2341

für ein Gebiet in Bremen - Hemelingen
zwischen Haseder Heerstraße, Am Rosenberg,
Alter Postweg und Weserdamm

(Bearbeitungsstand: 14.06.2006)



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

WA Allgemeines Wohngebiet

GRZ Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH Gebäudefläche, in Metern über Straßenoberkante, Höchstmaß

TH Traufhöhe, in Metern über Straßenoberkante, Höchstmaß

Baugrenze

Private Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie
Die Straßenbegrenzungslinie wird nicht dargestellt, wenn sie mit einer Baugrenze zusammenfällt.

Öffentliche Grünanlage

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Umgrenzungslinie wird nicht dargestellt, wenn sie mit einer Baugrenze oder Straßenbegrenzungslinie zusammenfällt

Na Nebenanlagen

St Stellplätze

Ga Garagen

Mit Geometrien für die Allgemeinheit zu Gunsten der Stadtgemeinde Bremen zu bezeichnende Fläche

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.

