

Mitteilung des Senats vom 18. November 2008

Bebauungsplan 2300 für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe zwischen Leher Heerstraße, Lilienthaler Heerstraße, Bundesautobahn A 27 und Ledaweg

(Bearbeitungsstand: 2. Oktober 2008)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2300 (Bearbeitungsstand: 2. Oktober 2008) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 30. Oktober 2008 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 2300 in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Bebauungsplan 2300 für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe zwischen Leher Heerstraße, Lilienthaler Heerstraße, Bundesautobahn A 27 und Ledaweg

(Bearbeitungsstand: 2. Oktober 2008)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 2300 (Bearbeitungsstand: 2. Oktober 2008) und die Begründung zum Bebauungsplan 2300 vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau hat am 28. November 2002 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist am 11. Dezember 2002 öffentlich bekannt gemacht worden.

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

Zum Bebauungsplanentwurf 2300 ist am 13. Juli 2006 vom Ortsamt Horn-Lehe 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.

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

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf ist im Zuge der vorgezogenen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden.

Dabei wurde der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB festgelegt. Das Ergebnis der Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4 a Abs. 2 BauGB).

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

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 22. Mai 2008 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2300 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 16. Juni 2008 bis 16. Juli 2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Horn-Lehe Kenntnis zu nehmen.

5. Ergebnis der Trägerbeteiligung:

- 5.1 Der Gesamtverband Natur- und Umweltschutz Unterweser e. V. hat mit Schreiben vom 4. Juli 2008 Folgendes mitgeteilt:

„Bereits mit der Stellungnahme vom 20. September 2007 hat der der Gesamtverband Natur- und Umweltschutz Unterweser e. V. wesentliche Forderungen in Bezug auf die Energieversorgung in Neubaugebieten zum Ausdruck gebracht. Diese wurden in den vorgelegten Fassungen der 87. Flächennutzungsplanänderung vom 2. Juni 2008 und den vorgelegten Bebauungsplänen 2300, 2359 und 2381 vom 2. Juni 2008 nicht berücksichtigt.

Energieversorgung

Der Strukturwandel in der Energieversorgung mit den drei Säulen Vermeidung unnötigen Verbrauchs, Steigerung der Energieeffizienz und Ausbau der erneuerbaren Energien ist dringend geboten und entscheidet darüber, ob unsere Gesellschaft zukunftsfähig ist. Da die CO₂-Bilanz Bremens äußerst problematisch ist, muss Bremen einen besonderen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

Dazu gehört eine ehrgeizige Festlegung energetischer Standards für Neubaugebiete, die durch einen Anschluss an das Fernwärmenetz, die Energieversorgung durch dezentrale KWK-Anlagen, Nutzung der Solar- oder Geothermie oder Passivhausstandard realisierbar sind. Durch stadtplanerische Maßnahmen (Nord-Süd-Ausrichtung von Dächern statt Ost-West) ist die passive Nutzung der Solarenergie auszubauen. Die Nutzung von Fernwärme stellt eine effiziente und kostengünstige Möglichkeit dar, den Primärenergiebedarf von Gebäuden zu senken. Dort, wo die Nutzung von Fernwärme möglich ist, ist daher eine Anschlusspflicht vorzusehen.

Hinsichtlich der Energieversorgung der zu entwickelnden Gebiete werden in den Plänen gar keine oder zu schwache Festlegungen getroffen. So heißt es im Bebauungsplan 2381 „Bei der Errichtung neuer Gebäude soll ein reduzierter Energiebedarf (. . .) erreicht werden. (. . .) So hat der Käufer bei der Errichtung der Gebäude durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen zu gewährleisten, dass der Jahresprimärbedarf des Gebäudes mindestens 25 % unter den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 24. Juli 2007 liegt. Solche Festlegungen fehlen im Bebauungsplan 2359 und im Bebauungsplan 2300!

Dass hinsichtlich des Energieverbrauchs anspruchsvollere Festlegungen möglich und sinnvoll sind, machen Kommunen in ganz Deutschland Bremen vor:

Beispiel Marburg: Als erste Stadt in Deutschland schreibt Marburg Bauherren verbindlich und flächendeckend die Nutzung von Sonnenenergie vor. Laut Beschluss will die Stadt damit einen Beitrag zum Klimaschutz leisten und die Bürger vor der erwarteten Energiepreisexplosion schützen.

Beispiel Offenbach: Die Stadtverordneten beschlossen am 22. März 2007 für das Neubaugebiet im alten Hafen am Main folgende Vorgaben:

- erhöhte Wärmedämmstandards,
- 50 % der Bruttogeschossfläche sind im Passivhausstandard auszuführen,
- Einsatz von erneuerbaren Energien oder von Wärme aus Kraft-Wärme-Kopplung,
- Ermöglichung der Nutzung der Solarenergie.

Diese Vorgaben werden umgesetzt, indem ein einheitlicher Standard von KfW40 für die Wohngebäude realisiert wird, die Nichtwohngebäude einen Energieverbrauch von 20 % unter Energieeinsparverordnung 2009 (die EnEV 2009 schreibt gegenüber der EnEV 2007 30 % geringe Energiebedarfe vor!) erreichen müssen und ein Anschluss an die Fernwärme realisiert wird.

Eine entsprechende Vorgehensweise wird vom GNUU e. V. auch für Neubaugebiete in Bremen gefordert.“

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

Es wird gefordert, im Wege der Bauleitplanung

- ehrgeizige energetische Standards (Passivhaus),
- den Anschluss an die Fernwärme,
- die Energieversorgung durch Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung,
- die Nutzung der Solar- und Geothermie,
- die passive Nutzung von Solarenergie durch Nord-Süd-Ausrichtung von Dächern

durchzusetzen.

Der Katalog der Inhalte des Bebauungsplans gemäß § 9 Abs. 1 BauGB ist abschließend und enthält weder energiepolitische Standards, noch Modalitäten der Energieerzeugung oder einen Anschlusszwang. Die Frage, ob entsprechende Festlegungen und Verpflichtungen im Bebauungsplan auf diese Rechtsgrundlage gestützt werden können, ist zweifelhaft und bisher nicht gerichtlich überprüft worden.

Nur § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB ermöglicht die Festsetzung von „Gebieten, in denen bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie getroffen werden müssen“. Gegenstand der Regelung ist dabei aber nicht der Einsatz erneuerbarer Energien, sondern die baulichen Voraussetzungen z. B. in Form der Gebäudestellung und Dachform. Im Plangebiet eignet sich ein großer Teil der festgesetzten Baukörper hinsichtlich der Gebäudeausrichtung (Nord-Süd) zum Sonnenstand für die Installation von Solaranlagen. Andere Teile der Gebäude (Ost-West-Ausrichtung) sind dafür nicht geeignet, aus städtebaulichen Gründen (vor allem Lärmschutz) ist diese Orientierung aber notwendig.

Die vom Gesamtverband Natur- und Umweltschutz Unterweser e. V. erwähnten Beispiele aus Marburg und Offenbach haben aufgrund der im Bundesland Hessen geltenden landesrechtlichen Regelung andere Rechtsgrundlagen. So ermächtigt die Hessische Bauordnung die Gemeinden, Satzungen

gen zur Energieeinsparung aufzustellen. In Bremen fehlen derartige Rechtsgrundlagen. In dem für die Stadt Offenbach angesprochenen Bebauungsplan handelt es sich nicht um eine textliche Festsetzung, sondern um eine Empfehlung, auf die im Bebauungsplan hingewiesen wird.

Die swb Netze GmbH & Co. KG wird das Gebiet mit Fernwärme erschließen. Eine ausreichend dimensionierte Fernwärmeleitung verläuft am Westrand des Plangebiets. Der Aufbau eines parallelen Gasleitungsnetzes ist nicht vorgesehen.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Planentwurf aus den vorgenannten Gründen unverändert zu belassen.

- 5.2 Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Planänderungen und Änderungen in der Begründung geführt haben. Hierzu wird auf den Gliederungspunkt 7 dieses Berichtes verwiesen.

6. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme eingegangen. Diese Stellungnahme sowie die dazu abgegebene Stellungnahme der Deputation für Bau und Verkehr sind in der Anlage zum Bericht der Deputation für Bau und Verkehr aufgeführt.

7. Planänderungen nach der öffentlichen Auslegung und Änderungen der Begründung

7.1 Planänderungen

Auf Grundlagen der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gegebenen Anregungen erfolgten folgende Ergänzungen bzw. Änderungen des Planentwurfs:

- Im Nordwesten des Plangebiets wurde eine Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Fernstraßengesetz (FStrG) nachrichtlich übernommen.
- Im Nordwesten des Plangebiets wurde eine öffentliche Grünfläche eingefügt.
- Die textlichen Festsetzungen Nr. 7.3 und 7.4 wurden zusammengefasst und redaktionell überarbeitet. Die nachfolgende textliche Festsetzung wurde nummerisch angepasst.

7.2 Änderungen in der Begründung

- Der Punkt C) 4. Flächen für Versorgungsanlagen wurde um Angaben zur Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG vervollständigt.
- Der Punkt C) 5. Spielplätze wurde in Grünflächen umbenannt und um Angaben zur nördlich gelegenen öffentlichen Grünfläche ergänzt.
- Unter Punkt C) 7. Lärmschutz wurden die Angaben zu den Lärmaußenpegeln präzisiert.
- Unter Punkt C) 9. Nachrichtliche Übernahmen wurde die Bauverbotszone eingefügt.
- Die Begründung wurde redaktionell überarbeitet.

8. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2300 erfolgten Planänderungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden. Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen werden.

Die Planänderungen erfolgten in Abstimmung mit den davon berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

9. Zusammenfassende Erklärung

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

B) Stellungnahme des Beirates

Der Stadtteilbeirat Horn-Lehe hat im Rahmen seiner Befassung als Träger öffentlicher Belange dem Planentwurf zugestimmt.

Dem Ortsamt Horn-Lehe 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 2300 (Bearbeitungsstand: 2. Oktober 2008) für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe zwischen Leher Heerstraße, Lilienthaler Heerstraße, Bundesautobahn A 27 und Ledaweg in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahme und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Dr. Reinhard Loske
(Vorsitzender)

Dieter Focke
(Sprecher)

Begründung zum Bebauungsplan 2300 für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe zwischen Leher Heerstraße, Lilienthaler Heerstraße, Bundesautobahn A27 und Ledaweg (Bearbeitungsstand: 2. Oktober 2008)

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Horn-Lehe, Ortsteil Lehe.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Im Plangebiet (6,7 ha) wurde in den 60er-Jahren ein Ausbildungszentrum der Post errichtet. Es enthält unter anderem Unterrichtsgebäude, einen Veranstaltungsraum („Postaula“), Werkstätten, ein Wohnheim und (private) Sportanlagen für die Auszubildenden. Die Erschließung erfolgt über drei Zufahrten von der Leher Heerstraße. Hier liegen ein Pförtnerhaus und Stellplätze.

Nach Schließung des Ausbildungszentrums wurden die Gebäude an Dienstleistungsfirmen vermietet. Unter anderem wurde das „Zentrum für Multimedia und Electronic Commerce (ZmeC)“ eingerichtet. Wegen einer hohen Schadstoffbelastung der Gebäude wurde auch diese Nutzung beendet. Die Gebäude wurden geräumt und sollen abgerissen werden.

An der Leher Heerstraße liegt ein ca. 6000 m² großes Grundstück, auf dem sich die historische Horner Mühle mit einem Landhandel, eine Tankstelle und ein Wohnhaus befinden. Die Mühle steht unter Denkmalschutz. An der Lilienthaler Heerstraße ist das Grundstück einer Transformatorenstation und drei Wohngrundstücke in den Geltungsbereich einbezogen.

2. Geltendes Planungsrecht

Für das Telekomgelände setzt der Bebauungsplan 495, rechtsverbindlich seit 11. März 1969, Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Post) fest. Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,7 festgesetzt.

Für das Grundstück mit Mühle, Tankstelle und Wohnhaus sind Gewerbegebiet, ein bzw. zwei Vollgeschosse sowie offene Bauweise festgesetzt. An der Lilienthaler Heerstraße ist ein Teil eines Mischgebiets in den Geltungsbereich einbezogen. Der Wendepunkt am Ende des Vorkampswegs ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Eine Zufahrt im südwestlichen Teil des Plangebiets, die zwischen anderen bebauten Grundstücken verläuft, liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2066. Auch sie ist als Fläche für Gemeinbedarf (Post) festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für den überwiegenden, nördlichen Teil des Geltungsbereichs Flächen für den Gemeinbedarf (Post) und im südlichen, an der Leher und Lilienthaler Heerstraße gelegenen Teil gemischte Baufläche dar. Die im Parallelverfahren befindliche 87. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst den nördlichen Teil. Dargestellt werden Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Grünfläche (Parkanlage).

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Nach Aufgabe der Ausbildungseinrichtung und der kommerziellen Folgenutzungen soll das Gebiet für die neuen Nutzungen erschlossen werden. Voraussetzung ist der Abriss der vorhandenen Gebäude.

Verkehr

Wegen der in Mittellage auf separatem Bahnkörper geführten Straßenbahn kommt eine Anbindung an das Hauptstraßennetz nur bei der Einmündung der Lilienthaler Heerstraße in die Leher Heerstraße infrage. Dazu ist die heute vorhandene T-Einmündung zu einem Vollknoten umzubauen. Wegen der Geometrie dieses Knotens und der erforderlichen Verkehrsabläufe wird dazu ein Teil eines privaten Grundstücks (ca. 200 m² Gartenfläche) in Anspruch genommen. Die interne Erschließungsstraße schließt an diesen Knoten an.

Angesichts der Verkehrsbelastung auf dem Heerstraßenzug (Kraftfahrzeuge und Straßenbahn) ist die Leistungsfähigkeit dieses Anschlusses begrenzt. Nach verkehrlichen Untersuchungen (Siemens AG: Simulationsuntersuchung/Nutzungsänderung des Telekomgeländes in Horn-Lehe sowie Ansiedlung eines Aldi-Markts an die Leher Heerstraße im Auftrag des ASV, Bremen 9. Oktober 2006) können über diesen Anschluss in der nachmittäglichen Spitzenstunde bis zu 100 Fahrten (Ausfahrt/Quellverkehr) und 125 Fahrten (Einfahrt/Zielverkehr) abgewickelt werden. Dazu gehören neben Bewohnern, Beschäftigten und Besuchern im Mischgebiet sowie Kunden der Handelseinrichtungen auch die Fahrten vom/zum neuen Wohngebiet und vom Wohngebiet Ledaweg. Auch diese Verkehrsmenge führt noch zu deutlichen Leistungsdefiziten im Hauptstraßenzug, u. a. mit anhaltenden Staus und Behinderungen des Straßenbahnbetriebs. Darum wird empfohlen eine um 10 % niedrigere Belastung anzunehmen (Grenzbelastung). Mit Rücksicht auf die Verkehrsqualität auf dem Heerstraßenzug sind das Maß der Nutzung und insbesondere die Verkaufsflächen entsprechend zu begrenzen.

Eine weitere Anbindung an die Leher Heerstraße (mit Zufahrt rechts rein, rechts raus) ist westlich der Mühle vorgesehen. Die Straße erschließt das hier angeordnete Mischgebiet.

Verkehrskonzept „Vorkampsweg“

Das Plangebiet wird durch eine Straße erschlossen, die zugleich eine Verbindung zum Vorkampsweg herstellt. Diese bietet die Möglichkeit, die heute problematischen Verkehrsverhältnisse im Bereich Ledaweg/Vorkampsweg/Im Deichkamp/Vorstraße neu zu ordnen. Das dazu entwickelte Verkehrskonzept umfasst straßenverkehrsrechtliche Regelungen, die geeignet sind, eventuelle negative Folgen des Plans (Fremdverkehr im Vorkampsweg) zu vermeiden.

Zu diesem Zweck wird nach Ausbau der genannten neuen Straßenverbindungen die Zufahrt vom Ledaweg und vom Plangebiet zum Vorkampsweg unterbrochen. Ein Straßenabschnitt von ca. 40 m ist dann nur noch für Fußgänger und Radfahrer passierbar. Bewohner und Besucher des Ledawegs erreichen die Leher Heerstraße über die neuen Planstraßen. Vorkampsweg, Im Deichkamp und der Knotenpunkt an der Vorstraße werden so verkehrlich entlastet.

Wohnungsbau

Teilflächen nahe den vorhandenen Wohngebieten am Ledaweg und Vorkampsweg sollen für eine Wohnbebauung angeboten werden (allgemeines Wohngebiet). Aus Gründen des Lärmschutzes werden an der Nord- und

Ostseite der Quartiere die Hauszeilen riegelartig geschlossen, während in den Binnenbereichen sowohl Einzelhäuser als auch Hausgruppen in offener Bauweise zulässig sind. Bei Errichtung von Reihenhäusern können ca. 110 Häuser gebaut werden; bei Errichtung von Geschosswohnungen je nach Wohnungsgröße bis ca. 170 Wohnungen.

Gemischte Nutzungen

Auf Teilflächen an der Leher Heerstraße, einschließlich des Mühlengrundstücks, wird die weiter westlich vorhandene gemischte Nutzung fortgesetzt. Hier können u. a. Wohngebäude, Gaststätten, Geschäfts- und Bürogebäude, nicht störende Gewerbebetriebe und – in begrenztem Umfang – Läden entstehen.

Einzelhandel

Das Angebot an Handelsflächen in Horn-Lehe soll ergänzt werden. Dabei sind die Verkaufsflächen und Sortimente so zu wählen, dass die vorhandenen Nahversorgungszentren in Horn-Lehe (Horner Heerstraße/Lestra, Wilhelm-Röntgen-Straße und Kopernikusstraße) in ihrer Existenzfähigkeit nicht gefährdet werden.

Im Stadtteilkonzept Horn-Lehe (März 2006) wird eine Handelsentwicklung verfolgt, bei der der Schwerpunkt des Angebots weiterhin auf Flächen bei der Horner Kirche (Lestra) liegt, während auf dem Telekomgelände ein Ergänzungsstandort entwickelt wird, der im Wesentlichen auf nicht zentrenrelevante Fachgeschäfte zu begrenzen ist. Eine Begrenzung der hier verträglichen Verkaufsflächen ergibt sich auch aus der begrenzten Möglichkeit, Kundenverkehr über die geplante Verkehrsanbindung an die Leher Heerstraße abzuwickeln (siehe oben Verkehr).

Flächen nahe der Autobahn

Teilflächen nahe der Autobahn kommen weder für eine Wohnnutzung (aufgrund der Lärmsituation) noch für eine gewerbliche oder Handelsnutzung (wegen der mangelhaften Erschließung) infrage. Die Fläche soll als Regenrückhaltesee und als Unterhaltungstreifen des vorhandenen Grabens genutzt werden. Die Fläche dient zugleich als Abstandsfläche zwischen Wohnbebauung und Autobahn. Sie ist Teil eines in der Zukunft zu entwickelnden Grünzugs entlang der Autobahn, der vorhandene, teilweise bereits heute öffentlich zugängliche Freiflächen einschließt (Jan-Reiners-Wanderweg, Spielplatz, Sport- und Freiflächen der Schule, Grünflächen der ehemaligen Staudengärtnerei [Bebauungsplan 2146], Kleingärten Beate-Jung-Weg und Sportanlagen des ehemaligen Ausbildungszentrums der Post), und durch Wege mit der Planstraße und der Lilienthaler Heerstraße verbunden wird.

Spielplätze

Mitten im neuen Wohngebiet ist ein Spielplatz für Kleinkinder vorgesehen.

Horner Mühle

Bei der als „Galerieholländer“ bezeichneten Windmühle steht das hölzerne Mühlenhaus auf einem etwa 14 m hohen Backsteinsockel mit umlaufender Galerie. Die drehbare Kappe reicht in eine Höhe von 25 m. Die Horner Mühle ist zu einem Wahrzeichen des Stadtteils geworden. Dieser Bedeutung entspricht heute allerdings nicht ihr städtebauliches Ambiente. Bei der weiteren Bebauung im Umfeld soll diese Eigenschaft unterstrichen werden. Belange des Denkmalschutzes und des Ortsbildes sind zu beachten. Das gilt auch für die Nutzung der Mühle nach einer eventuellen Beendigung des Landhandels. Die Bebauung im Umfeld soll entsprechend (Abstand, Höhe) begrenzt werden.

C) Planinhalt

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Wohngebiete (WA)

Die für den Wohnungsbau vorgesehenen Flächen werden als allgemeines Wohngebiet (WA 1 bis WA 5) ausgewiesen. Zulässig sind die im § 4 Abs. 2

BauNVO genannten Nutzungen. Die im § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstelle) würden sich in den städtebaulichen Zusammenhang nicht einfügen und zu Fremdverkehr im Wohngebiet führen. Sie werden darum ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 2).

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Es sind – entsprechend den in der Nachbarschaft vorhandenen Häusern – Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen zulässig. Die festgesetzte GRZ von 0,4 erlaubt die Errichtung der hier zu erwartenden Gebäudetypen (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen, Riegelbebauung).

In den mit WA 1 und WA 2 bezeichneten Wohngebieten (Riegelbebauung) wird zusammen mit der maximalen Gebäudehöhe von 14 m eine Mindesthöhe von 12 m festgesetzt, um die erforderliche Abschirmung des Lärms von der Autobahn zu erreichen.

In den mit WA 3, WA 4 und WA 5 bezeichneten Wohngebieten wird die Gebäudehöhe auf 9 m (jeweils über Straßenoberkante) begrenzt. Dies erlaubt eine bis zu zweigeschossige Bebauung mit geneigtem, aber nicht ausgebautem Dach (Lärmschutz).

Mischgebiete (MI)

Die für gemischte Nutzungen vorgesehenen Flächen, einschließlich des Mühlengrundstücks, werden als Mischgebiet (MI 1 bis MI 3) ausgewiesen. Zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind die in § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen. Wegen der hohen Lärmbelastung von angrenzenden Straßen wird eine Wohnnutzung in den mit MI 3 bezeichneten Teilen des Mischgebiets ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 3).

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die GRZ von 0,6 und die GFZ von 1,2 entspricht der in einem Mischgebiet zu erwartenden Bebauung.

Die vorhandene Situation an der Leher Heerstraße weist sehr unterschiedliche Gebäudehöhen zwischen einem und acht Geschossen auf. Die im Mischgebiet festgesetzte bis zu dreigeschossige Bebauung erlaubt eine dem Umfeld angemessene Verdichtung, ohne den städtebaulichen Rahmen zu sprengen. Dazu trägt auch die maximale Gebäudehöhe von 12 m bei.

Im unmittelbaren Umfeld der Mühle wird mit Rücksicht auf den Denkmalschutz eine geringere Geschosszahl (II) festgesetzt. Entscheidend für die stadträumliche Wirkung sind bei geneigten Dächern die Traufhöhe und die Firsthöhe. Aus diesem Grund werden nahe der Mühle maximale Traufhöhen (7 m) und Firsthöhen (12 m) festgesetzt. Diese Höhen bleiben deutlich unter der Höhe des steinernen Sockels und orientieren sich – wie auch die überbaubaren Flächen – an der historischen Situation (ehemals Einbindung der Mühle in die Hofstelle Kaemena).

In der Nachbarschaft zu den vorhandenen Wohngebäuden an der Lilienthaler Heerstraße wird die Gebäudehöhe auf 6 m begrenzt, um eine zu große räumliche Enge zu vermeiden.

Kerngebiet (MK)

Teilflächen, die wegen ihres Zuschnitts und ihrer Lage neben Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden und nicht störenden Gewerbebetrieben, Hotels usw. auch für größere Handelseinrichtungen geeignet sind, werden als Kerngebiet (MK) ausgewiesen. Auch hier sind wegen der Lärmbelastung Wohnungen ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 4).

Im Kerngebiet wird im Hinblick auf die hier zulässigen Einzelhandelsnutzungen, die in der Regel ebenerdig angeordnet sind, eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl beträgt wie im Mischgebiet 1,2.

Einzelhandel

Wegen der begrenzten Leistungsfähigkeit der geplanten Straßenanbindung und des Straßenzuges Leher Heerstraße ist es geboten, Sortiment und Verkaufsflächen zu beschränken. Gleichzeitig sollen negative städtebauliche Auswirkungen auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche vermieden werden.

In Bezug auf die Verkehrserzeugung ist insbesondere das Angebot an Waren des täglichen Bedarfs (Lebensmitteldiscounter, Drogeriewaren, Getränke) kritisch zu bewerten. Aus diesen Gründen werden in den Baugebieten folgende Einschränkungen der Handelsnutzungen festgesetzt:

- Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis WA 5) und im Mischgebiet (MI 1 bis MI 3) können Einzelhandelsbetriebe bis jeweils 200 m² Verkaufsfläche ausnahmsweise zugelassen werden (textliche Festsetzungen Nr. 2 und 3).
- Im Kerngebiet (MK) können Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 2500 m² zugelassen werden, davon Betriebe, in denen Waren des täglichen Bedarfs verkauft werden, bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 400 m² (textliche Festsetzung Nr. 4). Infrage kommen also hauptsächlich Fachmärkte und Fachgeschäfte, bei denen der flächenbezogene Umsatz, die Kundenfrequenz und damit der Kundenverkehr geringer sind, als bei Sortimenten des täglichen Bedarfs.

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus dem städtebaulichen Konzept. Im Wohngebiet (WA 1, WA 2) sind die Gebäude aus Lärmschutzgründen als Riegelbauten zu errichten (abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 5). Die Position dieser Riegelbauten wird durch Baugrenzen bestimmt. Die sonstigen Teile des Wohngebiets sind im Rahmen der Festsetzungen zur Baudichte generell überbaubar; damit sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

Im Mischgebiet gilt ebenfalls die offene Bauweise. Die Bauflächen sind mit Ausnahme der Vorgärten bzw. Vorflächen an den Straßen und von Flächen unmittelbar bei der Mühle überbaubar.

Im Kerngebiet wird im Hinblick auf die hier möglichen großflächigen Ladengebäude keine Bauweise festgesetzt.

3. Verkehrsflächen

Die für die öffentliche Erschließung des Areals erforderlichen Straßen, einschließlich der Verbindung zum Vorkampsweg, werden als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen. Die Flächen enthalten jeweils Fahrbahn, Fußwege, öffentliche Stellplätze, sowie Baumstandorte.

4. Flächen für Versorgungsanlagen

Die an der Lilienthaler Heerstraße vorhandene Trafo- und Gasreglerstation liegt in der künftigen Straßenfläche und ist zu verlegen. Der Bebauungsplan weist einen neuen Standort in günstiger Lage zu den vorhandenen Leitungen aus.

Das Regenwasser von Grundstücken und Straßen im Plangebiet soll in den Randgraben bei der Autobahn eingeleitet werden. Die Aufnahmekapazität dieses Grabens ist begrenzt. Das Wasser ist darum in einem Regenrückhalte-see zu sammeln und dann gedrosselt abzugeben. Der Plan enthält die erforderliche Fläche von ca. 5000 m² für die Anlage des Regenrückhalte-sees.

Die Fläche für Versorgungsanlagen liegt teilweise in der Bauverbotszone (40 m) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Fernstraßengesetz. Im Bundesverkehrswegeplan ist der Ausbau der A27 von vier auf sechs Fahrstreifen als weiterer Bedarf eingestuft. Dazu ist die Einhaltung eines Abstandes der Abgrabung zur Bundesautobahn von mindestens 25 m erforderlich.

5. Grünflächen

Ein Spielplatz in der Größe von 300 m² (für Kleinkinder) wird als öffentliche Grünfläche (Spielplatz) ausgewiesen.

Entlang den Kleingärten „Beste-Jung-Weg“ wird eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Sie dient der Aufnahme eines Fußwegs zwischen dem Uferweg des Autobahn-Randgrabens (Unterhaltungstreifen) und dem südlich angrenzenden Wohngebiet.

6. Gewässer

Der Randgraben bei der Autobahn, der die Vorflut für das Regenwasser darstellen wird, wird heute von den Freiflächen des Telekomgeländes aus unterhalten. Zukünftig wird hier ein separater Unterhaltungstreifen erforderlich. Dieser nimmt auch die Fußwegverbindung zwischen Lilienthaler Heerstraße und den westlich gelegenen Grünflächen auf. Der Unterhaltungstreifen ist als Gewässer ausgewiesen.

7. Lärmschutz

Das Plangebiet ist dem Lärm ausgesetzt. Insbesondere von der Autobahn A 27 sowie von der Leher und Lilienthaler Heerstraße gehen Lärmemissionen aus. Die Belastung durch Straßenlärm wurde schalltechnisch untersucht (Bonk–Maire–Hoppmann, Garbsen, März 2008). Das Ergebnis und die daraus resultierende Lärmschutzkonzeption für das Plangebiet sind unter D) Umweltbericht 2. b) Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm dargestellt.

An der Autobahn, die nahe dem Planbereich in Dammlage verläuft, steht eine 5 m hohe Lärmschutzwand (aktiver Lärmschutz).

In den besonders belasteten Teilen des Mischgebiets (MI 3) und im Kerngebiet (MK) werden Wohnungen ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 3 und 4). Im allgemeinen Wohngebiet sind zur Hauptlärmquelle hin die Gebäude als Riegelbauten auszubilden (textliche Festsetzung Nr. 7.1). Dadurch werden rückwärtig gelegene Gartenbereiche dieser Häuser und weitere Baugrundstücke vom Straßenlärm abgeschirmt (städtebaulicher Lärmschutz).

Trotz dieser Vorkehrungen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete tags (55 dB[A]) und nachts (45 dB[A]) in Teilflächen des Plangebiets überschritten. Für Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind darum weitere Maßnahmen erforderlich (bauliche und sonstige technische Vorkehrungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]). Die textlichen Festsetzungen Nr. 7.2 bis Nr. 7.4 regeln die Verpflichtung des Bauherrn zum passiven Schallschutz für Aufenthaltsräume und zur Abschirmung der Freibereiche von Wohnungen.

Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden durch die Angabe der Lärmpegelbereiche im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis WA 5) und im Mischgebiet (MI 1, MI 2) und die entsprechend zu berücksichtigenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) bestimmt (textliche Festsetzung Nr. 7.2).

Für Schlafräume und Kinderzimmer gelten höhere Anforderungen an Fenster und Außenbauteile. Dazu werden eigene Lärmpegelbereiche festgesetzt.

Um zu erreichen, dass nachts in Schlafräumen und Kinderzimmern ein Mittelungspegel von 30 dB(A) auch bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird, sind bei Außenpegeln (nachts) > 45 dB(A) und < 50 dB(A) geeignete Vorkehrungen zu treffen (Gebäudestellung, Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien).

In Teilbereichen mit Außenpegeln (nachts) > 50 dB(A) und < 60 dB(A) ist der genannte Innenschallpegel (nachts) bei Belüftung (gekipptes Fenster) nicht zu erreichen. Hier ist durch den Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen sicherzustellen, dass der genannte Innenschallpegel eingehalten wird (textliche Festsetzung Nr. 7.3).

Für hausnahe Freibereiche (Terrassen, Loggien) ist ein Mittelungspegel von tagsüber 55 dB(A) einzuhalten. Dies kann durch entsprechende bauliche

Ausbildung (z. B. Gebäudestellung, Grundrissgestaltung, Wintergärten) erreicht werden (textliche Festsetzung Nr. 7.4).

8. Sonstige Festsetzungen

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes und des Verkehrs auf der Autobahn zu vermeiden, ist Werbung im MK und Mischgebiet (MI 1, MI 2, MI 3) nur an der Stätte der Leistung zulässig (§ 87 BremLBO) (textliche Festsetzung Nr. 6).

Die am Ostrand des Planbereichs gelegene Baumreihe ist geeignet, die Nachbarschaft zwischen vorhandener Wohnnutzung und geplanter Handelsnutzung befriedigend zu gestalten. Die Bäume sind zu erhalten. Der Plan enthält eine entsprechende Festsetzung. Der Straßenraum im Einmündungsbereich Leher/Lilienthaler Heerstraße wird positiv geprägt durch eine Baumgruppe im Planbereich. Die Bäume sind zu erhalten.

Zur Gestaltung des Straßenraums (Alleecharakter) und damit des Ortsbildes sind auf den Grundstücken an der Leher Heerstraße Bäume zu pflanzen. Der Plan enthält entsprechende Festsetzungen.

Im Planbereich wurden fünf Teilflächen ermittelt, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Für eine Nutzung ist sicherzustellen, dass Gefährdungen dauerhaft ausgeschlossen sind. Der Plan enthält entsprechende Festsetzungen.

9. Nachrichtliche Übernahmen

Das Kulturdenkmal Horner Mühle ist nachrichtlich übernommen. Die Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Fernstraßengesetz ist nachrichtlich übernommen. Gemäß § 9 Abs. 7 Fernstraßengesetz bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt.

10. Hinweise

Der Planbereich ist im Hinblick auf Kampfmittel luftbildmäßig kontrolliert worden. Die Auswertung hat ergeben, dass dort mit Kampfmitteln zu rechnen ist. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

11. Kennzeichnungen

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind gekennzeichnet.

Eine am westlichen Rand des Plangebiets unterirdisch verlaufende Fernwärmeleitung wird gekennzeichnet.

D) Umweltprüfung/Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Umweltbereiche mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans 2300 berührt sind.

Für die Umweltprüfung wurden folgende Unterlagen herangezogen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich sind und gemeinsam mit der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen den Umweltbericht nach § 2 a BauGB darstellen.

- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan 2300
Bonk–Maire–Hoppmann, Beratende Ingenieure VBI, Garbsen, März 2008

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan 2300 setzt Wohngebiete, Mischgebiete, Kerngebiet, Grünanlagen, Straßenverkehrsflächen und Regenrückhalteese fest. Die Planinhalte und Festsetzungen sind unter Punkt B) und C) dieser Begründung beschrieben. Hierauf wird verwiesen.

2. Ziele des Umweltschutzes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Grundsätze und Ziele

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Gemäß Naturschutzrecht sind unbebaute Bereiche für die Erholung in Natur und Landschaft zu erhalten. In besiedelten Bereichen sind Teile von Natur und Landschaft, auch begrünte Flächen und deren Bestände, 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 Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Naturschutzrechtliche Festsetzungen bestehen nicht.

Bestandsdarstellung und Bewertung von Natur und Landschaft

Die Flächen im Planbereich sind weitgehend bebaut oder als Erschließungsflächen versiegelt. Teilflächen sind gärtnerisch gestaltet (Rasenflächen, teilweise mit Bäumen). Nahe der Autobahn liegt eine ehemals als Sportplatz genutzte Rasenfläche. Auf dem Mühlengrundstück liegt ein Obstgarten.

Die Flächen sind Bauland nach geltendem Planungsrecht. Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 1 a BauGB ist nicht erforderlich.

Eine der Planung gemäße Bebauung und Erschließung setzt neben der Beseitigung der vorhandenen Gebäude auch die Beseitigung der gärtnerischen Anlagen voraus.

Für die im Bebauungsplan 495 als Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Post) festgesetzte Fläche gilt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4. Für die als Gewerbegebiet und als Mischgebiet festgesetzten Flächen gilt keine Grundflächenzahl. In der Neuplanung wird für das allgemeine Wohngebiet die GRZ 0,4, für Kerngebiet und Mischgebiet 0,6 festgesetzt. Auf den als öffentliche Grünfläche (Spielplatz) und als Regenrückhaltebecken festgesetzten Flächen wird eine (früher zulässige) Bebauung ausgeschlossen. In der Bilanz bleibt die überbaubare Fläche im Wesentlichen unverändert.

Im Plangebiet befindet sich Baumbestand. Neben kleineren Gehölzen innerhalb der gärtnerischen Anlagen handelt es sich vor allem um eine Pappelreihe entlang der Nordgrenze an der Autobahn, eine Pappelreihe (15 Bäume) an der Ostgrenze des Postgrundstücks, eine Pappelreihe (fünf Bäume) entlang an der Nordgrenze des Mühlengrundstücks, eine Erlenreihe (13 Bäume) an der Westgrenze des Mühlengrundstücks, eine Tannenreihe an der Ostgrenze des Mühlengrundstücks sowie ca. zehn Pappeln nahe dem Wendeplatz Vorkampsweg. Nahe der Leher Heerstraße befinden sich eine Eiche, eine Buche und ein Ahorn.

Die zuletzt genannten Bäume prägen das Straßenbild; sie sind zu erhalten. Die anderen Bäume (Pappeln, Nadelbäume; Stammumfang unter 150 cm) unterliegen nicht der Baumschutzverordnung. Zwecks optischer Abschirmung zwischen dem Mischgebiet MI 1 (Schwerpunkt Wohnen) und dem Mischgebiet MI 3 (Schwerpunkt Gewerbe) soll eine Pappelreihe erhalten werden.

Mit dem Ziel einer Gestaltung des Straßenraums (Alleecharakter) sind auf Bauflächen an der Leher Heerstraße Bäume anzupflanzen.

b) Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm

Grundsätze und Ziele

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Nach dem Auftrag des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Bei der Beurteilung der schalltechnischen Situation sind für die städtebauliche Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ maßgeblich. Von folgenden Orientierungswerten soll in der Bauleitplanung ausgegangen werden:

	tagsüber	nachts*)
Allgemeine Wohngebiete	55 dB(A)	45/40 dB(A)
Mischgebiete	60 dB(A)	50/45 dB(A)
Kerngebiet	65 dB(A)	55/50 dB(A)

*) Der niedrigere Wert gilt für Gewerbelärm.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet ist dem Lärm ausgesetzt. Insbesondere von der Autobahn A 27 und von der Leher/Lilienthaler Heerstraße gehen Lärmemissionen aus.

Verkehrslärm

An der Autobahn A27, die nahe dem Planbereich in Dammlage verläuft, steht eine 5 m hohe Lärmschutzwand. Zusätzliche Lärminderungen ergeben sich aus der Abschirmung durch Gebäude. In den besonders belasteten Teilen der Mischgebiete und im Kerngebiet wird das Wohnen ausgeschlossen. Durch die Gebäudestellung (Riegelbebauung) auf der Nord- und Ostseite der Wohnquartiere im allgemeinen Wohngebiet werden die Lärmeinwirkungen auf das Wohngebiet gemindert (städtebaulicher Lärmschutz).

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Lärmschutzwand und der Abschirmung durch Gebäude wurde die Straßenlärmbelastung schalltechnisch mit folgendem Ergebnis untersucht (Bonk-Maire-Hoppmann, Garbsen, März 2008):

— Allgemeine Wohngebiete

In den allgemeinen Wohngebieten werden die Orientierungswerte für den Tag (55 dB[A]) weitgehend eingehalten. Das gilt für Freibereiche und für Immissionspunkte an den Gebäuden. Überschreitungen von bis zu 5 dB(A) sind an den Nord- und Ostseiten der Riegelbauten (WA 1 und WA 2) zu verzeichnen. Vereinzelt Überschreitungen um bis zu 3 dB(A) werden auch in Lärmschattenbereichen (WA 3) prognostiziert.

Nachts werden die Orientierungswerte (45 dB[A]) auf den Nord- und Ostseiten der Riegelbauten um bis zu 9 dB(A), in den übrigen Gebäuden (jeweils Lärmabgewandte Seiten) um 1 bis 7 dB(A) überschritten.

— Mischgebiete

In den Mischgebieten (hier: soweit Wohnen zulässig) werden die Orientierungswerte für den Tag (60 dB[A]) weitgehend eingehalten. Das gilt für Freibereiche und Immissionspunkte an den Ge-

bäuden. Überschreitungen um 6 dB(A) werden an der Straßenseite von vorhandenen Gebäuden an der Lilienthaler Heerstraße prognostiziert.

Nachts werden die Orientierungswerte (50 dB(A)) um bis zu 4 dB(A) überschritten, an der Lilienthaler Heerstraße um bis zu 8 dB(A).

Es sind bauliche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Im Bebauungsplan werden Lärmpegelbereiche bestimmt und die hier gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) geltenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen bei Aufenthaltsräumen festgelegt. Für Schlafräume und Kinderzimmer gelten höhere Anforderungen an Fenster und Außenbauteile. Dazu werden eigene Lärmpegelbereiche festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 7.3).

Bei der Festlegung der Lärmpegelbereiche wird aus Gründen der Übersichtlichkeit für jede Gebäudeseite nur ein Lärmpegelbereich genannt. Im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes wird dabei der höchste Lärmeintrag (im ersten bzw. zweiten Obergeschoss) zugrunde gelegt. Damit kann trotz der Vereinfachung das Risiko eines zu geringen Schallschutzes vermieden werden.

Bei Wohngebäuden, die sich in den Lärmpegelbereichen I bis III befinden, sind in der Regel Fenster der Schallschutzklasse 2 ausreichend. Dies gilt für alle Häuser in Massivbauweise. Aufgrund der geltenden Wärmeschutzverordnung ist davon auszugehen, dass in der Regel Fenster mit einem Schalldämmmaß $R'w = 30$ bis 34 dB (dies entspricht der Schallschutzklasse 2) eingebaut werden, sodass in diesem Fall trotz einer eventuellen vorhandenen Überschreitung des Orientierungswerts der notwendige Schallschutz bereits bei üblicher baulicher Ausführung der Wohngebäude gewährleistet ist. Bei Wohngebäuden, bei denen der Lärmpegelbereich IV zu beachten ist, ist davon auszugehen, dass die erforderliche Schallschutzklasse der Fenster durch eine übliche Wärmeschutzverglasung nicht erreicht wird. Hier sind besondere Konstruktionen erforderlich.

Bei der überwiegenden Zahl der Gebäude ist nachts der Lärmpegel zumindest an einer Gebäudeseite < 50 dB(A). Hier kann durch geeignete Vorkehrungen (Gebäudestellung, Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder die Wahl der Fensterkonstruktion) erreicht werden, dass nachts in Schlafräumen und Kinderzimmern ein Mittelungspegel von 30 dB(A) auch bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird. Insbesondere ist es zweckmäßig, Schlafräume und Kinderzimmer auf der von der Straße abgewandten Gebäudeseite einzurichten.

Bei einem Teil der Gebäude im nördlichen Wohnquartier (WA 1 und WA 3) werden in den obersten Geschossen auch auf der Straßenabgewandten Seite nachts Pegel bis 53 dB(A) berechnet. Hier sind in Schlafräumen schallgedämmte Lüftungsöffnungen vorzusehen (textliche Festsetzung Nr. 7.3).

Der Grundsatz, dass in Schlafräumen und Kinderzimmern ein Innenpegel nachts von 30 dB(A) bei geöffnetem Fenster gewährleistet werden soll, wird nicht im ganzen Plangebiet eingehalten. Eine Wohnbebauung soll trotz der in diesem Teilbereich (ca. 20 Wohnungen von insgesamt 130 Wohnungen) bestehenden besonderen gesundheitlichen Problematik verfolgt werden.

Der Orientierungswert von 55 dB(A) wird tagsüber in Teilen der Freibereiche überschritten. Für hausnahe Freibereiche (Terrassen, Loggien) ist durch bauliche Ausbildung (z. B. Gebäudestellung, lärmabsorbierende Materialien, Wintergärten) sicherzustellen, dass ein Mittelungspegel von tagsüber 55 dB(A) eingehalten wird. Insbesondere ist es zweckmäßig, Terrassen und Balkone auf der von der Straße abgewandten Gebäudeseite einzurichten oder aber andernfalls durch Wintergärten o. ä. abzuschirmen (textliche Festsetzung Nr. 7.4).

Gewerbelärm

Im Kerngebiet sind Handelseinrichtungen (u. a. Fachmärkte, Fachgeschäfte bis 2500 m² Verkaufsfläche) zulässig. Bei Handelseinrichtungen ist – anders als bei Gewerbe- und Industriegebieten – eine typisierende Betrachtung durch Ansatz flächenbezogener Schalleistungspegel nicht möglich. Um mögliche Belastungen dennoch zu erfassen, wird in dem Gutachten (Bonk–Maire–Hoppmann, Garbsen, März 2008) ein beispielhaftes Nutzungsmodell zugrunde gelegt.

Die Geräuschimmissionen werden durch Parkplatzlärm, Lieferverkehr und Ladevorgänge bestimmt. Unter Betrachtung der derzeitigen Ladenöffnungszeiten finden diese Ereignisse nicht nachts und auch nicht in den „Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit“ (6.00 bis 7.00 Uhr und 20.00 bis 22.00 Uhr) statt (TA Lärm). Die Gewerbelärmimmissionen der im Kerngebiet zulässigen Handelseinrichtungen unterschreiten sowohl im Bereich der bestehenden als auch der geplanten Bebauung tags (6.00 bis 22.00 Uhr) die Orientierungswerte gemäß DIN 18005.

In der Nachtzeit ist ein Lieferverkehr auszuschließen, da die dadurch eventuell auftretenden Maximalpegel deutlich über den zulässigen Regelwerten gemäß TA Lärm liegen würden. Die im Hinblick auf den Schutz der Nachbarschaft notwendigen Immissionsbeschränkungen sind Gegenstand der jeweiligen Einzelgenehmigungsverfahren.

c) Auswirkungen auf die Erholung des Menschen

Keine.

d) Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild

Grundsätze und Ziele

Gemäß Naturschutzrecht sind unbebaute Bereiche für die Erholung in Natur und Landschaft zu erhalten. In besiedelten Bereichen sind Teile von Natur und Landschaft, auch begrünte Flächen und deren Bestand, in besonderem Maße zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Stadt- und Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt.

e) Auswirkungen auf das Wasser durch anfallendes Abwasser

Auswirkung auf Grund- und Oberflächenwasser durch die Entstehung von Niederschlags- und Schmutzwasser.

Grundsätze und Ziele

Schmutz- und Niederschlagswasser ist gemäß Bremischem Wassergesetz so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Eine nachteilige Veränderung des Grundwassers ist zu vermeiden. Gemäß Bremischen Wassergesetz und Bremischen Naturschutzgesetz sind Gewässer grundsätzlich zu erhalten, zu vermehren und möglichst naturnah auszubauen. Die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung eines Gewässers oder seiner Ufer (Ausbau) bedürfen der vorherigen Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Wassers zu berücksichtigen.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Die Beeinträchtigung des Grundwassers ist als gering einzuschätzen. Das Schmutzwasser des Gesamtbereichs wird an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Das Oberflächenwasser der öffentlichen und privaten Flächen wird in den vorhandenen Gräben an der Autobahn eingeleitet. Dazu sind die erforderlichen Anlagen zur Rückhaltung einzurichten.

f) Auswirkungen auf den Untergrund und Boden

Ziele und Bewertungsmaßstäbe

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf

das notwendige Maß zu begrenzen. Gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind der Boden und Altlasten zu sanieren. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktion so weit wie möglich vermieden werden. Die Anforderungen richten sich nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Gemäß Bremischen Naturschutzgesetz ist der Boden zu erhalten; ein Verlust oder eine Verminderung seiner natürlichen Fruchtbarkeit und Ertragsfähigkeit ist zu vermeiden.

Altlasten/schädliche Bodenveränderungen

Es liegen Ergebnisse folgender Untersuchungen vor:

- Durchführung von technischen Untersuchungen auf zwei Grundstücken in Bremen-Horn-Lehe im Bereich des Bebauungsplangebietes 2300, Harress Pickel Consult AG, 26. Februar 2008 (Entwurf),
- „Historische Nutzungsrecherche bezüglich altlastverdächtiger Nutzungen im Bereich des Bebauungsplangebietes 2300“ Horn-Lehe, Harress Pickel Consult AG, 14. November 2007,
- „Technische Untersuchungen an Tankstationen der Shell Deutschland Oil GmbH (Markenname: DEA), Leher Heerstraße 98, 28359 Bremen“, Harress Pickel Consult AG, 24. Februar 2004,
- Eingrenzende Untersuchungen für das Grundstück Leher Heerstraße 102 in Bremen-Horn, Consens Umweltplanung GmbH, Europaallee 1 bis 3, 28309 Bremen, April 2003,
- Vier weitere Berichte bzw. Gutachten im Rahmen von früheren Umbau- und Sanierungsmaßnahmen der Tankstelle auf dem Grundstück Leher Heerstraße 98.

Im Rahmen der historischen Nutzungsrecherchen sind folgende altlastverdächtige Nutzungen festgestellt worden:

- Leher Heerstraße 98 bis 100, Mühlenbetrieb und Landhandel (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen), seit ca. 1960 Tankstelle,
- Leher Heerstraße 102, Kürschnerei, Schrotthandel, Ausbildungszentrum der Telekom (u. a. Werkstätten, Lagerflächen, Trafoanlagen und Heizöltanks).

Zur Abklärung des Altlastenverdachts wurden im Plangebiet 67 Rammkernsondierungen in Tiefen bis maximal 5 m unter Geländeoberkante abgeteuft sowie Oberbodenuntersuchungen und Bodenluftmessungen durchgeführt. Fünf bereits vorhandene Grundwassermessstellen wurden untersucht.

In fünf Bereichen wurden schädliche Bodenverunreinigungen festgestellt:

- Fläche A: Eine ca. 20 m² große Fläche an dem Lagergebäude nördlich der Mühle ist bis in Tiefen von 1,3 m erheblich mit Kohlenstaub verunreinigt. Die PAK-Gehalte (Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe) erreichen einen Wert von bis zu 1431 mg/kg. Mit 49 mg/kg Benzo(a)pyren (PAK-Einzelstoff) werden die Prüfwerte der BBodSchV für alle Nutzungsarten deutlich überschritten. Die Bodenverunreinigungen werden durch die Einlagerung von Kohlenstaub verursacht.
- Flächen B, C: Im Bereich der Tankstelle sind aus früheren Untersuchungen zwei jeweils ca. 40 m² große Flächen mit Verunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) bekannt. Die MKW erreichen eine maximale Konzentration von 7292 mg/kg. Der Maßnahmenwert der LA WA (Länderarbeitsgemeinschaft Wasser 1994) von 1000 bis 5000 mg/kg wird damit partiell überschritten.

Eine Grundwassermessstelle zeigte aktuell einen Wert von 400 µg/l MKW und erreicht damit den unteren Maßnahmenschwellenwert der LA WA von 400 bis 1000 µg/l. Diese Grundwasserverunreinigung wird außerhalb des Planverfahrens weiter verfolgt.

- Fläche D: In einem kleinräumigen Bereich an der nordöstlichen Plangrenze zur Autobahn wurden in einer Tiefenlage von 0,1 bis 0,4 m Bodenbeimengungen von Bauschutt und Kohle festgestellt. Die PAK-Gehalte erreichen einen Wert von 282 mg/kg. Mit 24 mg/kg Benzo(a)pyren (PAK-Einzelstoff) werden die Prüfwerte der BBodSchV für alle Nutzungsarten deutlich überschritten.
- Fläche E: Im Bereich von drei Heizöltanks südlich der ehemaligen Heizzentrale des Ausbildungszentrums der Telekom wurde ein MKW-Schaden festgestellt. Es wurde eine MKW-Konzentration von 3100 mg/kg gemessen. Ursache sind vermutlich Undichtigkeiten bzw. die unsachgemäße Befüllung der Tanks.

Die betroffenen Bereiche des Plangebiets sind gekennzeichnet. Nach den Festsetzungen ist die Nutzung der Flächen erst zulässig, wenn mittels geeigneter technischer Vorkehrungen (z. B. Bodenaustausch oder Versiegelung) dauerhaft sichergestellt wird, dass ein Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen verhindert wird.

Boden und Altlasten sind so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile, erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

Geowissenschaftliche Informationen

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Geologischer Dienst Bremen, hat Folgendes mitgeteilt:

„Für die Bearbeitung wurden 36 Bohrungen aus dem Archiv des Geologischen Dienstes für Bremen (GDfB) ausgewertet, die überwiegend gut über das Gelände verteilt liegen. Zudem wurden die Baugrunderkarte Bremen (1980/81) sowie die Geochemische Kartierung Bremen mit zur Auswertung herangezogen.

Die natürliche Geländehöhe des Planungsgebietes liegt bei 2 bis 2,5 m NN. Im Planungsgebiet liegen geringfügige anthropogene Auffüllungen vor, die in der Regel aus Sanden bestehen, in denen geringfügige Einlagerungen von Bauschutt, Schlacke o. ä. auftreten können.

Diese oberste Schicht ist überwiegend als „Mutterboden“ zu bezeichnen und zwischen 0,2 m und 0,5 m mächtig (schwach humoser Sand).

Als jüngste geologische Schicht stehen unter den Auffüllungen in weiten Bereichen Schluffe, Tone und Torfe in relativ geringen Mächtigkeiten von 0,5 m bis 1 m an. Stellenweise fehlen diese Weichschichten, sie sind ersetzt durch schwach schluffige Feinsande. Von Norden nach Süden nimmt die Mächtigkeit der Weichschichten zu. Aus unseren Bohrungen geht hervor, dass die größten Weichschichten-Mächtigkeiten im Süden des Planungsgebietes vorkommen. Hier können die Mächtigkeiten von Schluffen, Tonen und Torfen 1,5 m (im Extremfall bis 2,5 m) erreichen. In Einzelfällen können auch in größeren Tiefen Tone und Schluffe anstehen (siehe beispielhaftes Bohrprofil, Lage: etwa 30 m nordwestlich der Horner Mühle).

In der Baugrunderkarte Bremen ist für das Planungsgebiet im Bereich dieser Weichschichtenlage die Tragfähigkeit mit sehr gering bis gering angegeben. Es können Tiefgründungen erforderlich 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 - 20 m NN (= tiefer als 22 m unter Geländeoberfläche) durch die Lauenburger Schichten gebildet.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (7. April 1976) ergaben Grundwasserstände um 0,25 m NN, Höchststände sind bei 1,50 m NN zu erwarten (Angaben aus der Baugrundkarte Bremen 1980/81, Teile E1 und E2). Das Grundwasser fließt Richtung Westen.

Aufgrund der hydrogeologischen Situation ist eine Versickerung von Niederschlagswasser aus Oberflächen- und Dachentwässerungen in gewissen Bereichen möglich. Liegen Teilbereiche der Geländeoberfläche tiefer als + 2 m NN und ist im oberen Bereich mit schluffig-tonigen Komponenten zu rechnen, so ist eine Versickerung von Regenwasser nur sehr eingeschränkt möglich.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 6 - 7; Gesamteisen: 1 - 10 mg/l; Chloride: 100 - 250 mg/l; Sulfate: 80 - 120 mg/l; Magnesium: 5 - 11 mg/l; Calcium: 50 - 75 mg/l).

Wir weisen darauf hin, dass die hydrogeologischen Möglichkeiten für geothermische Anlagen für die Gebäudebeheizung gegeben sind.“

Kampfmittel

Der Planbereich ist im Hinblick auf Kampfmittel luftbildmäßig kontrolliert worden. Die Auswertung hat gezeigt, dass ein Vorhandensein von Kampfmittel nicht auszuschließen ist. Vor Realisierung der Planung sind diese Kampfmittel zu beseitigen. Zur Sicherstellung, dass dies beachtet wird, erfolgt die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan.

g) Auswirkungen auf die Archäologie

Grundsätze und Ziele

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Plangebiet sind möglicherweise archäologische Bodenfundstellen vorhanden. Damit sie nicht im Zuge von Erdarbeiten unbemerkt zerstört werden, soll dem Landesarchäologen Gelegenheit eingeräumt werden, sämtliche Erdarbeiten in dem Gebiet zu beobachten und tatsächlich auftauchende Befunde zu untersuchen und zu dokumentieren.

h) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

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

i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen unter Punkt a) bis g) hinaus nicht bekannt.

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Wegen der Lärmbelastung von benachbarten Straßen und wegen der begrenzten Leistungsfähigkeit des Heerstraßenzuges sind die Nutzungsmöglichkeiten begrenzt. Grundsätzliche anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen darum nicht.

4. Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung

Grundlage der Umweltprüfung ist die „Arbeitshilfe Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Freien Hansestadt Bremen nach dem BauGB 2007“. Es werden keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung erwartet. Besondere methodische Schwierigkeiten traten nicht auf.

5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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, nach-

teilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden gelangen erhebliche, nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen den Fachbehörden zur Kenntnis.

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Umweltbericht wurden die verschiedenen Umweltbereiche mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern beschrieben und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter aufgrund der durch Gesetz und Verordnungen gegebenen Bewertungsmaßstäbe ermittelt.

Die Gesamtbetrachtung der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbereiche führt zu dem Ergebnis, dass die durch den Bebauungsplan 2300 mögliche Nutzung (Wohnungsbau, gemischte Nutzungen) mit dem Schutzbedürfnis der umgebenden Nachbarschaft vereinbar ist.

Die sich aus den Lärmimmissionen von den Straßen ergebenden Belastungen für das Wohngebiet können durch entsprechende Maßnahmen gemindert werden.

Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

E) **Finanzielle Auswirkungen/Gender**

1. Finanzielle Auswirkungen

Für die Erschließung des Planbereichs soll ein Erschließungsvertrag abgeschlossen werden. Die Pflichten der Vertragsnehmer umfassen die Herstellung der Straßen und Wege, eines Spielplatzes, des Regenrückhaltesees und den Ausbau des Straßenanschlusses an die Leher Heerstraße, einschließlich der Lieferung der dann öffentlichen Flächen. Insoweit entstehen der Stadtgemeinde keine Kosten.

Im Bereich der Wendeanlage Vorkampsweg kann eine Straßenfläche von ca. 200 m² privatisiert und für den Wohnungsbau verwendet werden. Hieraus können Einnahmen in Höhe von ca. 20 000 € erzielt werden, die dem Sondervermögen Infrastruktur zufließen.

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

Die erforderlichen Mittel werden entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über welche die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

2. Genderprüfung

Das Quartier soll für Frauen und Männer ein gleichermaßen attraktiver Lebensraum sein. Das neue Stadtviertel soll sich zu einem lebenswerten Wohn- und Arbeitsort entwickeln. Diese Zielvorgaben finden Eingang in das Nutzungs-, Gestaltungs- und Erschließungskonzept für das Plangebiet. Gleichstellungspolitische Aspekte und Wirkungen sind darüber hinaus nicht mitzuteilen.

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Bebauungsplan 2300 für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe zwischen Leher Heerstraße, Lilienthaler Heerstraße, Bundesautobahn A 27 und Ledaweg

(Bearbeitungsstand: 2. Oktober 2008)

a) Berücksichtigung der Umweltbelange, Alternativenbetrachtung

Das ehemalige Ausbildungszentrum der Post ist aufgegeben worden. Das Gelände soll für neue Nutzungen erschlossen werden. Dazu fehlen planungsrechtliche Voraussetzungen.

Zu dem Umweltbericht wurden Untersuchungen, Gutachten und Messungen zu der Lärmbelastung herangezogen und die Umweltreferate des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa beteiligt. Folgende Umweltauswirkungen

wurden beschrieben und bewertet: Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm, die Erholung des Menschen, Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild, den Untergrund und Boden sowie die Archäologie.

Die Gesamtbetrachtung der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbereiche führt zu dem Ergebnis, dass die durch den Bebauungsplan 2300 mögliche Nutzung (Wohnungsbau, gemischte Nutzungen) mit dem Schutzbedürfnis der umgebenden Nachbarschaft vereinbar ist.

Die sich aus den Lärmimmissionen von den Straßen ergebenden Belastungen für das Wohngebiet können durch entsprechende Maßnahmen gemindert werden.

Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

b) Alternativenprüfung

Wegen der Lärmbelastung von benachbarten Straßen und wegen der begrenzten Leistungsfähigkeit des Heerstraßenzuges sind die Nutzungsmöglichkeiten begrenzt. Grundsätzliche anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen darum nicht.

c) Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 2300 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

Am 13. Juli 2006 ist vom Ortsamt Horn-Lehe 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.

Die Beteiligung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB sind nach § 4 a Abs. 2 BauGB gleichzeitig (vom 16. Juni bis 16. Juli 2008) durchgeführt worden.

Anlässlich der vorgenannten öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen, die zu keinen Planänderungen geführt hat.

(Entwurf)
 für ein Gebiet in Bremen - Horn-Lehe
 zwischen Leher Heerstraße, Lilienthaler
 Heerstraße, Bundesautobahn A 27 und Ledaweg

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- MK Mischgebiet

Grundflächenzahl

GRZ

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

II

Gebäudehöhe in Metern über Straßenebene als

GH 12,0-14,0 m

Mindestmaß (Lärmschutz) und Höchstmaß

GH

Gebäudehöhe in Metern über Straßenebene als

PH

Höchstmaß

TH

Traktbreite in Metern über Straßenebene als

TH

Öffene Bäume

Ö

abwärtige Bäume

Ö

Blugrenze

Stadlerkennzeichnungs

Stadlerkennzeichnungs

Platz für Versorgungsanlagen

Trakt/Quangrenzen

Regenrückhaltebecken

Öffentliche Grünfläche

Gewässer

Umgestaltung von Flächen für Hochanlagen, Stellplätze und Garagen

Hochanlagen

Stellplätze

Garagen

MI

GH

GRZ

