

Mitteilung des Senats vom 7. September 2010

Bebauungsplan 2306 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Auf den Conroden, Mahndorfer Landstraße, Eisenbahnstrecke Dreye–Sagehorn und Schanzendorfer Straße

(Bearbeitungsstand: 11. November 2009)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2306 (Bearbeitungsstand: 11. November 2009) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 19. August 2010 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangene datengeschützte Stellungnahme und die hierzu abgegebene Stellungnahme 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 2306 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Auf den Conroden, Mahndorfer Landstraße, Eisenbahnstrecke Dreye–Sagehorn und Schanzendorfer Straße (Bearbeitungsstand: 11. November 2009) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahme zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Bebauungsplan 2306 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Auf den Conroden, Mahndorfer Landstraße, Eisenbahnstrecke Dreye–Sagehorn und Schanzendorfer Straße

(Bearbeitungsstand: 11. November 2009)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 2306 (Bearbeitungsstand: 11. November 2009) und die Begründung zum Bebauungsplan 2306 (Bearbeitungsstand: 11. November 2009) vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 21. August 2008 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

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

Zum Bebauungsplan 2306 ist am 21. Mai 2008 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.

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

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat stattgefunden.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 21. August 2008 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2306 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 17. September 2008 bis 17. Oktober 2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Hemelingen Kenntnis zu nehmen.

Das Ortsamt Hemelingen hat mit Schreiben vom 25. November 2008 zum Bebauungsplan 2306 Folgendes mitgeteilt:

„... die Sprecherkonferenz der im Beirat Hemelingen vertretenen Parteien hat sich in ihrer Sitzung am 9. Oktober 2008 mit dem öffentlich ausliegenden Bebauungsplan befasst und stimmt diesem nochmals zu.“

4. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

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

5. Planänderungen nach der Auslegung und Änderungen der Begründung

Nach der öffentlichen Auslegung ist der Bebauungsplanentwurf geändert und ergänzt worden:

1. Unter „Hinweise“ ist der Text zu Kampfmitteln aufgenommen worden.
2. Die Festsetzungen Wertstoffsammelcontainer und Elektrizität (Trafostation) entfallen, diese Nutzungen werden hier nicht mehr benötigt.
3. Der Wendepplatz am Ende der Planstraße ist erweitert und damit den technischen Erfordernissen angepasst worden.
4. Die Platzfläche im Eckbereich Planstraße/Auf den Conroden entfällt, da ihr Ausbau aus Kostengründen nicht mehr beabsichtigt ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend reduziert worden.
5. Textliche Festsetzungen zum Mischgebiet (MI) sind präzisiert worden.

Diese Änderungen und Ergänzungen lassen die Grundzüge der Planung unberührt. Die Einholung der Stellungnahmen kann deshalb gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB auf die von den Änderungen und Ergänzungen betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. In diesem Fall wird die Öffentlichkeit durch die Änderungen und Ergänzungen nicht betroffen. Die entsprechenden Flächen sind im Eigentum der öffentlichen Hand, private Nachbarbelange werden nicht berührt. Die Änderungen und Ergänzungen sind mit den zuständigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Aus den vorgenannten Gründen ist von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mit Zustimmung der Deputation für Bau und Verkehr abgesehen worden. Die Begründung ist entsprechend angepasst und redaktionell überarbeitet worden.

6. Zusammenfassende Erklärung

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

B) Stellungnahme des Beirates

Dem Ortsamt Hemelingen wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

C) Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2306 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Auf den Conroden, Mahndorfer Landstraße, Eisenbahnstrecke Dreye–Sagehorn und Schanzendorfer Straße (Bearbeitungsstand: 11. November 2009) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahme und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Dr. Reinhard Loske
(Vorsitzender)

Dieter Focke
(Sprecher)

Begründung zum Bebauungsplan 2306 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Auf den Conroden, Mahndorfer Landstraße, Eisenbahnstrecke Dreye–Sagehorn und Schanzendorfer Straße

(Bearbeitungsstand: 11. November 2009)

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hemelingen, Ortsteil Mahndorf. Seine Größe beträgt rd. 2,0 ha.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Es handelt sich um ehemalige landwirtschaftliche Flächen, die seit längerer Zeit brach liegen sowie um baumbestandene Grünbereiche.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich freistehende Einfamilienhäuser (Altbebauung) sowie neuere Doppelhäuser, insbesondere entlang der östlich an das Plangebiet angrenzenden Schanzendorfer Straße. Hinzu kommen einige Gewerbebetriebe an der Mahndorfer Landstraße.

Das Plangebiet wird von zwei Bahnstrecken tangiert. Nördlich verläuft die Strecke Kirchweye–Sagehorn (Dammlage), südlich die Strecke nach Hannover, hier mit einem Haltepunkt (Bahnhof Mahndorf).

2. Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2005, rechtsverbindlich seit dem 5. November 1992.

Festgesetzt sind:

- öffentliche Grünanlage (rd. 11 500 m²),
- öffentliche Spielwiese (rd. 3 500 m²),
- Fläche für den Gemeinbedarf (Einrichtungen für soziale Zwecke, hier: Kindertagesstätte, rd. 3 000 m²),
- Mischgebiet (rd. 5 600 m²), nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; im rückwärtigen Teilbereich Eingeschossigkeit, GRZ 0,4, im südlichen Teil maximal zwei Vollgeschosse, GRZ 0,6, mit gewerblichem Schwerpunkt.
- Festsetzung zum Lärmschutz: Bei Wohngebäuden ist durch bauliche Ausbildung (z. B. Grundrissgestaltung, Schallschutzfenster, Stellung der baulichen Anlagen) zu gewährleisten, dass in Aufenthaltsräumen tagsüber 35 dB(A), nachts 30 dB(A) bei Belüftung als Mittelungspegel nicht überschritten werden.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt überwiegend Grünflächen, im westlichen Teil des Plangebietes gemischte Bauflächen dar.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Mischgebietes, einer Waldfläche sowie eines Spielplatzes geschaffen werden.

Die auf Grundlage des bisher in diesem Bereich geltenden Bebauungsplanes 2005 verfolgten Entwicklungsvorstellungen sind wegen geänderter Rahmenbedingungen nicht mehr in Gänze umsetzbar und müssen den aktuellen Gegebenheiten angepasst werden.

Dies betrifft die seinerzeit geplante Grünverbindung zwischen Mahndorf und der Osterholzer Feldmark, die aus heutiger Sicht weder finanzierbar noch funktional zwingend erforderlich ist.

Des Weiteren wird aufgrund der demografischen Entwicklung von der Realisierung der Kindertagesstätte Abstand genommen, sodass auch diese Fläche städtebaulich zur Disposition steht.

Weiterhin erforderlich ist ein öffentlicher Spielplatz, da in Mahndorf eine Unterversorgung besteht. Die Fläche des Spielplatzes soll gegenüber der bisher festgesetzten „Spielwiese“ unmittelbar am Bahndamm, nunmehr näher an die Wohnbebauung herangeführt werden.

Darüber hinaus soll der Bereich entlang der Bahnstrecke Kirchweye–Sagehorn, der baulich aufgrund der Lärmbelastung nicht zu nutzen ist, zu einer Waldfläche entwickelt werden.

Ein weiteres Planungsziel ist die Verbesserung der Lärmsituation auf im Bebauungsplan 2005 festgesetzten, aber bisher unbebauten Mischgebietsflächen. Die für diese Flächen bislang geltenden Vorgaben zum Lärmschutz sollen ergänzt und präzisiert werden.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Analog zum Bebauungsplan 2005, wird im neuen Bebauungsplan ebenfalls Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Die Entwicklung einer gemischten Baustruktur leitet sich aus der umgebenden Gemengelage von Wohnungen und gewerblichen Nutzungen ab.

Tankstellen sowie Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Die stadträumliche Lage des Plangebietes ist überwiegend geprägt von umgebenden Wohngebieten (Einfamilienhäuser) und entsprechend gering dimensionierten und relativ wenig befahrenen Erschließungsstraßen abseits der Hauptverkehrsstraßen. Tankstellen und Vergnügungsstätten sind mit den vorhandenen Strukturen nicht vereinbar.

Allgemeines Wohngebiet

Ein Geländestreifen am Ostrand des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Flächen können bei Bedarf den vorhandenen Grundstücken an der Schanzendorfer Straße zugeordnet werden. Sie sind nicht bebaubar und ermöglichen lediglich eine Erweiterung der Gartenbereiche.

2. Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie teilweise die Gebäudehöhe.

Die Grundflächenzahl beträgt in den rückwärtigen Lagen 0,4 und lässt damit eine verdichtete und kompakte Bebauung zu. Bebauungsdichte und

Gebäudeanordnung sollen zu einer Reduzierung der Lärmimmissionen beitragen. Im vorderen Teil der Baufläche beträgt die GRZ 0,6, um hier – in Fortführung der vorhandenen Gewerbestruktur an der Mahndorfer Landstraße – den Anforderungen an gewerbliche Nutzungen (gegebenenfalls geringere Grundstücksfreiflächen) entgegenzukommen. Die Geschossigkeit ist auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt und entspricht den Gebäuden in der Umgebung.

In den mit MI* gekennzeichneten Randbereichen des Baugebietes werden aus Lärmschutzgründen Mindestgebäudehöhen von 10,50 m vorgegeben (hierzu Punkt C] 8. dieser Begründung).

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den lärmzugewandten Außenseiten der Baufläche wird die geschlossene Bauweise (g) festgesetzt, da hier zur Lärmabschirmung Riegelbauten erforderlich sind. Im Schutz der Riegelbebauung können die Gebäudetypen flexibler gehandhabt werden, hier gilt die offene Bauweise (o).

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch eine Baulinie sowie durch Baugrenzen definiert. Die Baulinie befindet sich am Nordrand des Baugebietes und gibt die Lage und Ausrichtung des Riegelbaus vor.

Die Baugrenzen umfassen ansonsten pauschal eine größere Baufläche, sodass hier mehr Möglichkeiten hinsichtlich Lage und Ausrichtung der Baukörper gegeben sind.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Mischgebiet (MI) Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zulässig. Garagen und Nebenanlagen sollen an den Randbereichen der Bauflächen zu einer kleinräumigen Abschirmung der Grundstücksfreiflächen beitragen. Um einen möglichst optimalen lärmschützenden Effekt zu erzielen, wird bei den Riegelbauten eine Anordnung zwischen Hauptgebäude und seitlicher Grundstücksgrenze zur Planstraße zwingend festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Stellplätze und Garagen unzulässig, da diese Bereiche für die Gartenerweiterung vorgesehen sind.

4. Verkehrsflächen

Im Plangebiet ist eine Erschließungsstraße von 8,00 m Breite vorgesehen. Sie erschließt ca. 20 Wohneinheiten sowie den Spielplatz und endet als Sackgasse; aufgrund der geringen Frequentierung kann sie als verkehrsberuhigter Bereich ausgebaut werden. Den Abschluss der Straße bildet ein Wendepunkt von 20,0 m Durchmesser; sodass auch größere Fahrzeuge (z. B. Müllfahrzeuge) wenden können, ohne zurücksetzen zu müssen.

5. Öffentlicher Spielplatz

Bereits im Bebauungsplan 2005 ist ein öffentlicher Spielplatz (Spielwiese) unmittelbar am Bahndamm festgesetzt, bisher jedoch nicht realisiert. Der nächstgelegene Spielplatz (Mitteldorfer Straße) befindet sich in über 1 000 m Entfernung; die Notwendigkeit für einen Spielplatz in diesem Ortsteilbereich ist somit gegeben. Die hierfür festgesetzte Fläche ist rd. 1 500 m² groß, der Zugang erfolgt über die neue Planstraße und über die Schanzendorfer Straße (fußläufiger Anschluss).

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

Für das Baugebiet ist kein Ausgleich im Sinne der Eingriffs-/Ausgleichsregelung erforderlich, da im Vergleich zu den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 2005 durch die Neuplanung keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht, bzw. kein weiterer Naturraum in Anspruch genommen wird.

Die umgrenzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft steht insofern als Kompensationsfläche für andere Maßnahmen zur Verfügung (mit einem Aufwertungspotential von 9 000 Flächenäquivalenten).

Der Bereich soll sich zu einem Wald entwickeln. Der Standort ist geeignet, da die Flächen entlang des Bahndammes bereits teilweise waldartige Struk-

turen aufweisen. Sie sind zudem erheblich verlärmert und kommen von daher für andere Nutzungen nicht infrage.

Entstehen soll ein rd. 9 000 m² großer Mischwald (Eichen-Birkenwald); die Mindestgröße der Forstpflanzen ist per textlicher Festsetzung vorgegeben. Ziel ist es, innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren nach Anpflanzung einen ansehnlichen Jungwald zu entwickeln.

7. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm)

Das Plangebiet ist von zwei Seiten erheblichen Verkehrslärmimmissionen (Bahnverkehre) ausgesetzt. Gutachterlich ermittelt wurden folgende Immissionspegel in 25,0 m Entfernung zu den Gleisen bei freier Schallausbreitung (Schalltechnik Nave, Berechnung vom 2. November 2007):

Strecke Bremen–Hannover	tags	70,5 dB(A),
	nachts	70,7 dB(A),
Strecke Kirchweye–Sagehorn	tags	64,1 dB(A),
	nachts	67,5 dB(A).

Zwar sind die Bauflächen rd. 100 m von der Strecke Kirchweye–Sagehorn und rd. 50 m von der Strecke Bremen–Hannover entfernt, die Schallpegelabnahme aufgrund der Entfernung liegt jedoch lediglich zwischen 2 und 7 dB(A), sodass die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (60/50) mit vertretbarem Aufwand und insbesondere in der Nachtzeit nicht einzuhalten sind. Wirkungsvolle aktive Lärmschutzmaßnahmen an den Bahnstrecken sind aufgrund der hohen Kosten und der im Vergleich dazu geringen Anzahl an Wohneinheiten finanziell nicht darstellbar.

Aufgrund dieser Lärmsituation werden daher keine neuen Bauflächen ausgewiesen, sondern lediglich vorhandene und bereits im Bebauungsplan 2005 planungsrechtlich gesicherte Bauflächen überplant mit dem Ziel, den Lärmschutz auf den potenziellen Bauflächen unter den gegebenen Rahmenbedingungen zu optimieren.

Ausgehend von der genannten Grundbelastung sieht der Bebauungsplan folgende Regelungen zur Verbesserung des Lärmschutzes vor:

Abschirmung

An der Nord- und Südseite des Baugebietes sind jeweils mindestens 10,50 m hohe Riegelbauten zu errichten; die Riegelbauten sind an den seitlichen Grundstücksgrenzen zur Planstraße durch mindestens 5,0 m hohe Garagenzeilen und Nebenanlagen zu ergänzen, sodass die lärmabgewandten Grundstücksseiten baulich eingefasst werden.

Bauabfolge

Die Riegelbauten müssen als Erstes errichtet werden (textliche Festsetzung Nr. 5.6).

Grundrissgestaltung

Schlaf- und Kinderzimmer sind zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten auszurichten.

Innenraumschallpegel

Ein Innenraumschallpegel nachts von maximal 30 dB(A) bei Belüftung ist in Schlaf- und Kinderzimmern zu gewährleisten. Die Belüftung kann über schallgedämmte Lüftungsöffnungen erfolgen.

Bauteile

Außenbauteile müssen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erhöhten Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechen. Das Schalldämmmaß muss für Aufenthaltsräume mindestens 40 dB(A) auf den lärmzugewandten Seiten (Lärmpegelbereich IV) sowie ansonsten mindestens 30 dB(A) (Lärmpegelbereich II) betragen.

Kleinräumiger Schutz

Hausnahe Freibereiche (Terrassen, Balkone) müssen durch geeignete Maßnahmen (z. B. Verglasungen, lärmabsorbierende Materialien,) geschützt werden, sodass bei Wohnnutzungen am Tage Mittelungspegel von 55 dB(A) nicht überschritten werden.

Durch die genannten Maßnahmen zum Schallschutz werden sowohl die bautechnischen als auch die städtebaulichen Anforderungen an eine zukünftige Bebauung gegenüber den bisherigen Regelungen im Bebauungsplan 2005 erheblich erweitert.

Gemäß Gutachten ist nach Umsetzung der Bebauung an den lärmzugewandten Seiten der Gebäude von Werten zwischen 62 und 65 dB(A) auszugehen, wobei die Unterschiede zwischen Tag- und Nachtwerten geringfügig sind. Auf den lärmabgewandten Seiten werden überwiegend Werte zwischen 45 und 55 dB(A) zu erreichen sein, sodass durch die erweiterten Festsetzungen insbesondere für diese Gebäudeseiten und die Gartenbereiche wesentliche Verbesserungen erzielt werden können (hierzu auch Punkt D] 2.2 dieser Begründung).

D) Umweltbericht

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan 2306 sieht rd. 5 600 m² gemischte Bauflächen sowie eine neue Erschließungsstraße vor.

Hinzu kommt die Festsetzung einer Spielplatzfläche und einer Waldfläche.

Auf die weiteren Ausführungen unter Punkt B) 1. und B) 3. dieser Begründung wird verwiesen.

2. Umweltprüfung

Die Umweltprüfung für den vorliegenden Bebauungsplan beschränkt sich auf die Aspekte Lärm sowie Waldentwicklung; darüber hinaus ist die Bilanzierung der Biotopwerte aufgeführt.

Weitere Belange des Umweltschutzes sind nicht betroffen, sodass keine über die genannten Aspekte hinausgehende Umweltprüfung erforderlich ist.

2.1 Verwendete Unterlagen

Für die Umweltprüfung wurden folgende Unterlagen herangezogen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich waren:

- a) Lärmberechnung zum Bebauungsplan 2306 „Schanzendorfer Straße“ durch Schalltechnik Nave vom 2. November 2007,
- b) Stellungnahme des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa – Referat 31 – zur Ausgleichs- und Eingriffsbilanzierung vom 23. Januar 2008,
- c) Stellungnahme des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa – Referat 30 – zur Festsetzung von Wald vom 30. April 2008.

2.2 Auswirkungen durch Lärm

Für städtebauliche Planungen gelten die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, hier 60/50 dB(A) (Tag-/Nachtwert) für Mischgebiete (MI). Gemäß Lärmberechnung liegen die Einwirkungen auf das Baugebiet an den Rändern zwischen 62 und 65 dB(A) und zwar sowohl für die Nacht- als auch für die Tagzeit und damit insbesondere nachts erheblich über den Orientierungswerten. Der Bebauungsplan setzt aus diesem Grund keine neuen Bauflächen fest; überplant werden lediglich bereits vorhandene Bauflächen (Bebauungsplan 2005).

Durch die im Bebauungsplan 2306 getroffenen Regelungen zum Lärmschutz können auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten Werte zwischen 45 und 55 dB(A) erreicht werden. Die Tagwerte gemäß DIN 18005 werden hier eingehalten, die Nachtwerte um maximal 5 dB(A) überschritten. In Verbindung mit bautechnischen Vorgaben (erhöhte Anforderungen an die Außenbauteile, schallgedämmte Dauerlüftungen u. a.), können die Auswirkungen

gen auf den Menschen durch Lärm unter den gegebenen Umständen und im Vergleich zu den bisherigen planungsrechtlichen Regelungen auf ein vertretbares Maß reduziert werden (näheres hierzu auch unter Punkt C] 8. dieser Begründung).

2.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

a) Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Eine vergleichende Bilanzierung der Eingriffsmöglichkeiten zwischen den Bebauungsplänen 2005 und 2306 hat ergeben, dass es durch die Neuplanung zu keiner höheren Versiegelung kommen wird, da lediglich eine teilweise Umverteilung der bisherigen Flächenpotentiale erfolgt. Hinsichtlich der Biotopwerte und umgerechnet auf die maßgeblichen Flächeneinheiten ergibt sich ein Wert von 18 524 FÄ (Flächenäquivalent) beim Bebauungsplan 2005 zu 18 324 FÄ beim Bebauungsplan 2306 und damit eine nahezu identische Wertigkeit. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Negative Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind nicht zu erwarten.

b) Waldentwicklung

Auf einer Fläche von rd. 9 000 m² kann im Plangebiet ein Laubmischwald (Eichen-Birkenwald) entwickelt werden. Die Aufforstung erfolgt mit verschiedenen standortgeeigneten Forstpflanzen (dreijährig verschult, 50/80 cm, mit Herkunftsnachweis). Die Verwendung von Forstpflanzen in dieser Größe hat den Vorteil eines guten Anwuchses bei relativ überschaubaren Kosten. Innerhalb von ca. zehn Jahren kann sich ein ansehnlicher Jungwald entwickeln mit einem Aufwertungspotenzial (Sukzessionsgebüsch zu Wald) von 9 000 Flächenäquivalenten (FÄ). Diese können für anderweitige Kompensationsmaßnahmen verwendet werden.

Die Aufforstung auf einer Fläche von 9 000 m² unterschreitet den in Nr. 17.1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (BGBl. Nr. 7, Neufassung des Gesetzes, ausgegeben am 26. Februar 2010) vorgesehenen Schwellenwert von 2 ha. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist deshalb nicht erforderlich.

2.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für eine gemischte Bebauung sowie einen verbesserten Lärmschutz. Zwar können die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Nachtzeit nicht eingehalten werden, dennoch lassen sich erhebliche Verbesserungen gegenüber den bisherigen planungsrechtlichen Möglichkeiten erzielen.

Die durch die Planung ermöglichte Inanspruchnahme von Flächen ist grundsätzlich bereits auf Grundlage des Bebauungsplanes 2005 möglich gewesen; eine Kompensation im Sinne der Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist daher für die Neuplanung nicht erforderlich.

Auf der verlärmten Fläche entlang des Bahndammes ist die Entwicklung eines Waldes vorgesehen. Der Wald wird sowohl die ökologische Wertigkeit dieser Fläche verbessern als auch als Sichtschutz fungieren.

3. Geowissenschaftliche Informationen

Für die Bearbeitung wurden vier Bohrungen aus dem Archiv des Geologischen Dienstes für Bremen (GDfB) ausgewertet, die allerdings nicht auf dem zu betrachtenden Gelände, sondern alle an dessen südlichen und östlichen Rand liegen. Daher liegen Erkenntnisse über den Schichtenaufbau unter dem Gelände nur indirekt vor, es ist aber davon auszugehen, dass die Untergrundverhältnisse im Planungsgebiet direkt vergleichbar sind.

Die natürliche Geländehöhe des Planungsgebietes liegt bei 6,5 m NN bis 7,5 m NN.

Unter einem etwa 0,2 m bis 0,6 m mächtigen Podsolboden stehen als jüngste geologische Schicht zunächst Dünensande in Mächtigkeiten von etwa 1,5 m bis etwa 3,0 m an. Unter der Basis der Dünensande lagern Schluffe und Tone in Mächtigkeiten von 0,5 m bis 2,5 m, in die örtlich Torfschichten eingelagert sein können (Basis der Weichschichten bei 3,3 m NN bis 2,7 m NN). Wegen dieser Weichschichtenlage muss der Untergrund als setzungsempfindlich eingestuft werden.

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 13,5 m unter Geländeoberfläche) durch die bindigen Lauenburger Schichten gebildet.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (7. April 1976) ergaben Grundwasserstände um 4,0 m NN (2,5 m bis 3,5 m unter Geländeoberfläche); Höchststände sind bei 5,25 m NN (1,25 m bis 2,25 m unter Geländeoberfläche) zu erwarten. Somit können die Höchststände in das Gründungsniveau hineinreichen. Das Grundwasser fließt nach Norden.

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

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 5,5 - 6,0; Gesamteisen: 10 - 20 mg/l; Chloride: 25 - 50 mg/l; Sulfate: 120 - 160 mg/l; Magnesium: 5 - 10 mg/l; Calcium: 25 - 50 mg/l).

4. Archäologische Informationen

Im Plangebiet sind möglicherweise archäologische Bodenfundstellen vorhanden. Damit sie nicht im Zuge von Erdarbeiten zerstört werden, muss dem Landesarchäologen Gelegenheit eingeräumt werden, sämtliche Erdarbeiten in dem Gebiet – insbesondere auch Kampfmittelsucharbeiten – zu beobachten und tatsächlich auftauchende Befunde zu untersuchen und zu dokumentieren. Eine Beteiligung des Landesarchäologen ist in den oben genannten Fällen daher zwingend erforderlich. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

E) **Finanzielle Auswirkungen**

Durch die Veräußerung der städtischen Flächen kann die Stadtgemeinde Einnahmen erzielen.

Sollten die Bauflächen an einen Investor veräußert werden, ist beabsichtigt, diesem die Erschließungskosten vollständig aufzuerlegen, sodass der Stadtgemeinde keine Straßenausbaukosten entstehen.

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

Im Zusammenhang mit der Entwicklung der Waldflächen entstehen der Stadtgemeinde keine Kosten, da eine Zuordnung zu anderen kompensationspflichtigen Vorhaben beabsichtigt ist.

Für den Ausbau der Spielplatzfläche sind Kosten in Höhe von rd. 100 000 € zu veranschlagen.

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.

F) **Genderprüfung**

Der Bebauungsplan eröffnet ein Angebot für Wohnnutzungen sowie für gewerbliche Nutzungen; darüber hinaus schafft er die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Spielplatz. Er richtet sich damit gleichermaßen an Männer und Frauen sowie insbesondere Familien. Geschlechtsspezifische Benachteiligungen oder Benachteiligungen anderer Nachfragegruppen werden durch die Neuplanung nicht ausgelöst.

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. BauGB

Bebauungsplan 2306 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Auf den Conroden, Mahndorfer Landstraße, Eisenbahnstrecke Dreye–Sagehorn und Schanzendorfer Straße

(Bearbeitungsstand: 11. November 2009)

a) Berücksichtigung der Umweltbelange, Alternativenbetrachtung

Das Gelände ist rd. 2,0 ha groß und liegt heute brach. Auf rund der Hälfte der Fläche soll sich zukünftig ein Wald entwickeln. Des Weiteren ist ein Spielplatz vorgesehen sowie die Erweiterung vorhandener Hausgärten. Darüber hinaus wird eine vorhandene Baufläche überplant. Da keine zusätzlichen baulichen Entwicklungen ermöglicht werden, ist weder die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes betroffen, noch sind erhebliche Auswirkungen auf andere umweltrelevante Schutzgüter zu erwarten. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind ebenfalls nicht gegeben.

Die Fläche ist durch Bahnverkehre relativ stark verlärm. Alternative Nutzungsmöglichkeiten werden daher nicht gesehen.

b) Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Zum Bebauungsplan 2306 ist am 21. Mai 2008 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.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind gleichzeitig durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat stattgefunden.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 21. August 2008 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2306 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 17. September 2008 bis 17. Oktober 2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Hemelingen Kenntnis zu nehmen.

Anlässlich der Auslegung ist aus der Öffentlichkeit eine Stellungnahme mitgeteilt worden.

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

BEBAUUNGSPLAN 2306

(Entwurf)

für ein Gebiet in Bremen - Hemelingen
zwischen Auf den Conroden, Mahndorfer Landstraße,
Eisenbahnstrecke Dreye-Sagehorn und
Schanzendorfer Straße

(Bearbeitungsstand: 11.11.2009)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

WA Allgemeines Wohngebiet


MI Mischgebiet

GRZ Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH Gebäudehöhe, in Metern über angrenzender Straßenoberkante, als Mindestmaß

o Offene Bauweise

 Baulinie

 Baugrenze

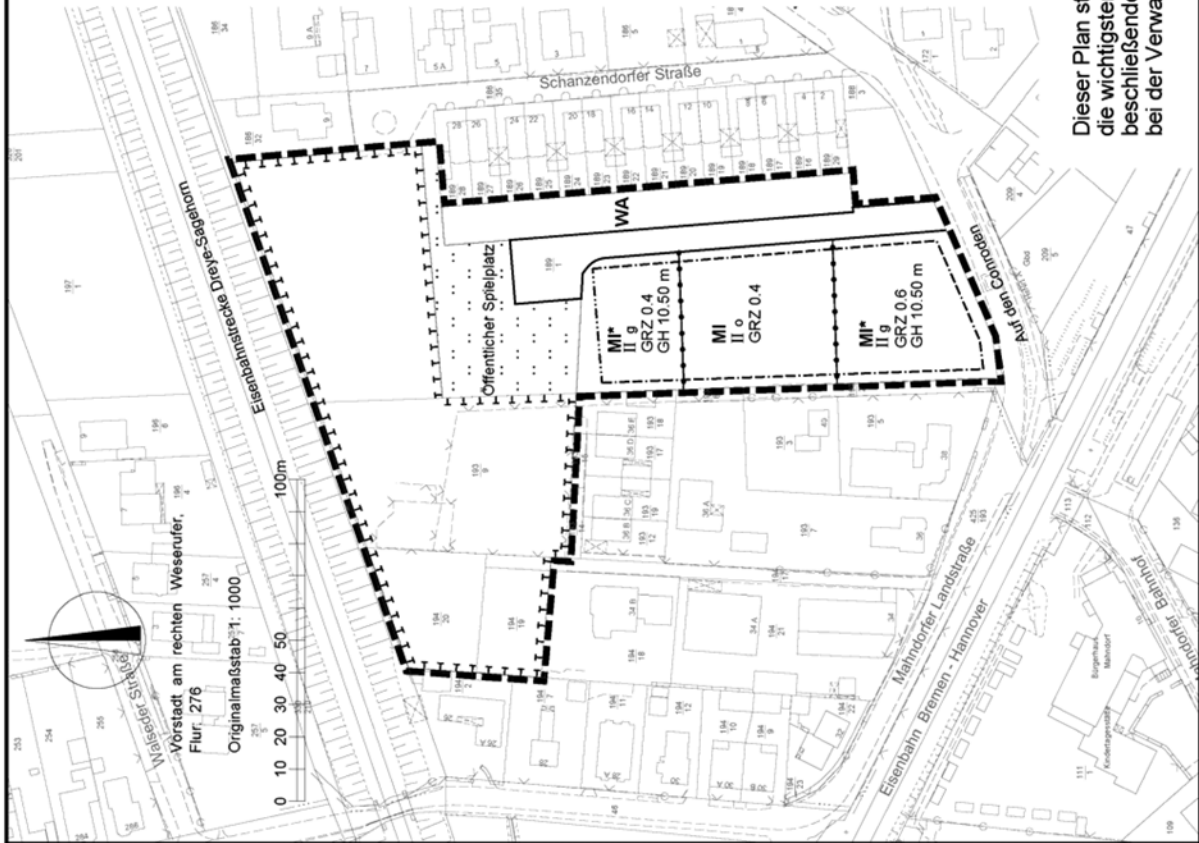
 Straßenverkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

 Öffentlicher Spielplatz

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

 unterschiedliche Nutzung



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 Planersetzungen bei der Verwaltung der Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.

