

Mitteilung des Senats vom 23. April 2013

Bebauungsplan 2437 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Saarburger Straße und Stößerstraße

(Bearbeitungsstand: 11. März 2013)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2437 (Bearbeitungsstand: 11. März 2013) vorgelegt.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat hierzu am 11. April 2013 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Der Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

Der Senat schließt sich dem Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2437 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Saarburger Straße und Stößerstraße (Bearbeitungsstand: 11. März 2013) zu beschließen.**

Bericht der städtischen Deputation für Umwelt Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie

Bebauungsplan 2437 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Saarburger Straße und Stößerstraße

(Bearbeitungsstand: 11. März 2013)

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie legt den Bebauungsplan 2437 (Bearbeitungsstand: 11. März 2013) und die entsprechende Begründung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 6. Dezember 2012 beschlossen, den Bebauungsplan 2437 gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 12. Dezember 2012 öffentlich bekannt gemacht worden.

Bei dem Bebauungsplanentwurf 2437 handelt es sich um einen Plan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB für ein „beschleunigtes Verfahren“ liegen vor.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sind in diesem Bebauungsplanverfahren bewertet und berücksichtigt worden.

2. Absehen von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 2437 ist von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Einwohnerversammlung gemäß § 3 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB abgesehen worden, da die Unterrichtung der Bürger und Erörterung der Planung bereits zuvor auf anderer planerischer Grundlage, und zwar auf der Grundlage des Entwurfs zum Bebauungsplan

2318, erfolgt waren und gegenüber der ursprünglichen Planung (insbesondere der Umbau des achtstöckigen Bettenhauses zu Wohnungen) keine nachteiligen Auswirkungen auf die örtliche Einwohnerschaft zu erwarten sind. Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 6. Dezember 2012 den erforderlichen Beschluss zum Absehen von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gefasst.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 2437 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

4. Gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

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

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 6. Dezember 2012 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf 2437 mit Begründung öffentlich auszulegen. Der Planentwurf mit Begründung hat vom 7. Januar 2013 bis 7. Februar 2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegt. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Hemelingen Kenntnis zu nehmen.

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

5. Ergebnis der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der öffentlichen Auslegung

5.1 Behördenbeteiligung

Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu einer Planänderung und redaktionellen Ergänzungen der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 6. dieses Berichtes wird verwiesen.

Nach Klärung bestimmter Fragen haben die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwendungen.

5.2 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind von privaten Einwendenden keine Stellungnahmen eingegangen.

6. Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

6.1 Planänderung (Überarbeitung)

Nach der öffentlichen Auslegung ist der Planentwurf wie folgt geändert worden:

- Zum Lärmschutz ist in dem Planentwurf die textliche Festsetzung Nr. 7 eingefügt worden.
- Mit der Erweiterung um die textliche Festsetzung Nr. 8 wurden statische Vorkehrungen zur Nutzung erneuerbarer Energien festgelegt.
- Eine für Versorgungsanlagen festgesetzte Fläche (Trafostation) wird der angrenzenden Baufläche für Stellplätze/Nebenanlagen zugeordnet, weil der ursprüngliche Bedarf entfallen ist.
- Die Flächen von Nebenanlagen im Grenzbereich zur südlich gelegenen Parkanlage wurden geringfügig eingeschränkt, um den Wurzelraum vorhandener Bäume nicht zu gefährden.
- Die Planzeichnung wird um Hinweise auf die rechtlichen Grundlagen und den Zusatz, dass die Bestimmungen der Baumschutzverordnung

von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt bleiben, ergänzt.

Die Festsetzungen wurden mit den Einwendenden sowie betroffenen Bau-trägern einvernehmlich abgestimmt.

Die vorgenannten Planänderungen sind in dem Bebauungsplanentwurf 2437 (Bearbeitungsstand: 11. März 2013) enthalten.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, der vorgenannten Planänderung (Bearbeitungsstand: 11. März 2013) zuzustimmen.

6.2 Änderungen/Ergänzungen der Begründung

Aufgrund der vorgenannten Planänderungen und weiterer Hinweise im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde die Begründung entsprechend überarbeitet. Neben redaktionellen Ergänzungen, die der Klarstellung dienen, ist die Begründung insbesondere unter den folgenden Gliederungspunkten neu gefasst worden:

C) 8. Lärmsituation

Es wurden Vorkehrungen hinsichtlich gegebenenfalls erforderlichen Schallschutzes getroffen. Die bisher unter Punkt 8 dargelegten Erläuterungen zu Flächen für Versorgungsanlagen entfallen, weil eine diesbezügliche Festsetzung nicht mehr erforderlich ist.

D) Umweltprüfung, Umweltbericht

Ausführungen zu Klima und Energie, Altlasten und geowissenschaftliche Hinweise sind ergänzt worden.

Die Ergänzungen/Änderungen sind in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf 2437 (Bearbeitungsstand: 11. März 2013) eingeflossen.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, der ergänzten bzw. geänderten Begründung zum Bebauungsplanentwurf 2437 (Bearbeitungsstand: 11. März 2013) zuzustimmen.

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

Nach der öffentlichen Auslegung ist der Bebauungsplanentwurf geringfügig geändert worden.

Da aufgrund der erfolgten Planänderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Die Planänderung sowie die Ergänzungen/Änderungen der Begründung wurden mit den davon berührten Behörden und betroffenen Bau-trägern abgestimmt bzw. erfolgten aufgrund deren Einwendungen. Die Belange Dritter sind von der Planänderung nicht berührt.

B) Stellungnahme des Beirates

Der Beirat und das Ortsamt Hemelingen haben am 5. März 2013 mitgeteilt, dass gegen den Bebauungsplan keine Einwände erhoben werden.

Dem Ortsamt Hemelingen wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.4 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 städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2437 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Saarburger Straße und Stößerstraße (Bearbeitungsstand: 11. März 2013) zu beschließen.

Dr. Joachim Lohse
(Vorsitzender)

Jürgen Pohlmann
(Sprecher)

Begründung zum Bebauungsplan 2437 für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Saarburger Straße und Stößerstraße

(Bearbeitungsstand: 11. März 2013)

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hemelingen, Ortsteil Sebaldsbrück. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,25 ha.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2318, der das Gelände des ehemaligen Sebaldsbrücker Krankenhauses umfasst. Das Gebiet wird derzeit erschlossen und sukzessive mit Wohnhäusern (Reihenhauszeilen, Einzel- und Doppelhäuser) bebaut.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 2318 wurde seinerzeit von einem Erhalt des achtgeschossigen früheren Bettenhauses ausgegangen, das ursprünglich für Wohnzwecke umgebaut werden sollte. Der aktuelle Eigentümer des Geländes hat aus Kostengründen jedoch von einer Sanierung des seit dem Jahr 2003 leerstehenden Bettenhauses Abstand genommen und das Gebäude mittlerweile abgerissen.

2. Geltendes Planungsrecht

Es gilt der Bebauungsplan 2318, rechtsverbindlich seit 24. Mai 2006. Festgesetzt ist Reines Wohngebiet (WR) sowie Allgemeines Wohngebiet (WA) mit überwiegend maximal zwei bis dreigeschossiger Bebauung sowie acht Vollgeschossen im Bereich des ehemaligen Bettenhauses.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 (Fortschreibungsstand 2. November 2010) stellt für den gesamten Geltungsbereich Wohnbauflächen dar.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Das städtebauliche Konzept des Baugebietes, welches dem Bebauungsplan 2318 zugrunde gelegen hat, bezieht sich im Planbereich bisher wesentlich auf das dominante Bettenhaus. Festgesetzt ist eine maximal achtgeschossige Bebauung mit eingeschossigen Anbaumöglichkeiten sowie eine größere Stellplatzanlage vor dem Gebäudekomplex.

Durch den Abriss des Hochhauses ist eine städtebauliche Neukonzeption und damit eine Überarbeitung der bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen erforderlich geworden. Eine Neuerrichtung des Hochhauses ist vom Investor weder beabsichtigt noch städtebaulich wünschenswert. Auf der Fläche des Bettenhauses soll nunmehr in Anlehnung an die umgebenden geplanten und teilweise in der Realisierung befindlichen Einfamilienhausbebauungen ebenfalls eine Bebauung durch Einfamilienhäuser ermöglicht werden. Darüber hinaus müssen die unmittelbar westlich an das Bettenhaus angrenzenden Bauflächen hinsichtlich ihrer Lage und Erschließung den geänderten Rahmenbedingungen angepasst werden.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist die Änderung der bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen erforderlich. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) liegen vor, sodass das beschleunigte Verfahren zur Anwendung kommt.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der rückwärtigen, relativ ruhigen Lage des Plangebietes wird ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt, welches der umgebenden Struktur entspricht.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird aus den Umgebungsstrukturen abgeleitet. Diese sind geprägt durch überwiegend zweigeschossige Gebäude und eine

relativ hohe Bebauungsdichte. Entsprechend werden im Planbereich eine maximale Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt.

Um die Homogenität der Neubebauung zu gewährleisten und einzelne Überhöhungen auszuschließen, wird die Gebäudehöhe auf maximal 11,0 m über der Straßenoberkante begrenzt.

Entlang der nördlich vom Plangebiet verlaufenden Planstraße sind zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt, um an der Haupteinschließung des Gesamtgebietes eine raumbildende Kante zu schaffen.

3. Bauweise

Die Bebauungsstruktur des Umfeldes wird im Plangebiet weitergeführt. Festgesetzt wird die offene Bauweise (o), in einem Teilbereich auch die abweichende Bauweise (a); in der abweichenden Bauweise kann aufgrund des Grundstückszuschnitts gegebenenfalls auch eine längere Reihenhauszeile (mehr als 50,0 m) errichtet werden.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die umgebenden Straßenzüge sind geprägt von einer straßenbegleitenden Bebauung mit kleineren Vorgartenzonen. Diese für Sebaldsbrück typische Struktur wird im Plangebiet fortgesetzt.

Die überbaubaren Flächen erstrecken sich überwiegend parallel zu den Erschließungsstraßen und geben in einem Großteil des Plangebietes eine Straßenrandbebauung vor. Die Vorgartentiefe beträgt durchgehend mindestens 3,0 m. Die rückwärtigen Grundstücksflächen sind nicht überbaubar und als Gartenzonen auszubilden. Ausgenommen ist der zentrale Bereich des Plangebietes. Hier sind wegen größerer Grundstückstiefen einige zusätzliche Gebäude in zweiter Reihe möglich.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind aus gestalterischen Gründen in den Vorgärten unzulässig. Aufgrund der relativ hohen möglichen Dichte der Bebauung werden auch auf den weiteren nicht überbaubaren Grundstücksflächen Einschränkungen für diese Anlagen getroffen. Sie sind nur dort zulässig, wo sie ausdrücklich festgesetzt sind. Nebenanlagen (z. B. Gartenhäuser) sind hinsichtlich der Standortwahl dabei relativ wenig eingeschränkt, da die Wohngebäude in der Regel nicht unterkellert sind und Abstellflächen benötigt werden, Stellplätze, und insbesondere Garagen, werden demgegenüber stärker reglementiert. Sie sollen nach Möglichkeit unmittelbar an die Hauptgebäude angegliedert werden und sind von daher in weiten Teilen nur in den Bauzonen zulässig.

6. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die hinteren Bereiche des Plangebietes werden über eine schmale private Straße erschlossen; sie sind als ruhiges, kleinteiliges Wohngebiet konzipiert. Um die Struktur nicht zu überlasten, ist eine Begrenzung der Wohneinheiten vorgesehen. Die Bereiche sind mit WR gekennzeichnet.

Zulässig sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude; größere Mehrfamilienhäuser sind damit ausgeschlossen.

Bei Doppel- und Reihenhäusern gilt die Begrenzung jeweils für die Doppelhaushälfte bzw. die Reihenhausscheibe.

7. Verkehrsflächen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Saarburger Straße aus über die bereits im Bebauungsplan 2318 festgesetzte öffentliche Planstraße. Von hier zweigt ringförmig eine private Erschließungsstraße ab. Dem Gebietscharakter entsprechend ist der Querschnitt der Privatstraße mit 6,50 m bis 8,50 m Breite auf das verkehrstechnisch erforderliche Mindestmaß beschränkt; die Durchfahrt von größeren Fahrzeugen (z. B. Müllfahrzeuge) und die Unterbringung einer begrenzten Anzahl von „Besucherstellplätzen“ ist möglich.

Die öffentliche Planstraße wird teilweise in den Geltungsbereich einbezogen (zwischen Wendepplatz und Grünanlage), da die Ausbaubreite in diesem Teilabschnitt von bisher 6,00 m auf 8,50 m erweitert wird, um hier zusätzliche öffentliche Stellplätze anordnen zu können.

Im Plangebiet befindet sich darüber hinaus eine weitere Anbindung an die südlich gelegene Grünanlage, die über Privatgrund geführt und als Geh- und Radweg für die Allgemeinheit gesichert wird.

8. Lärmsituation

Im Plangebiet ist Umgebungslärm durch Schienenverkehre (Bahnstrecke Bremen–Hannover) sowie Straßenverkehre (Osterholzer Heerstraße) vorhanden. Die Lärmsituation stellt sich wie folgt dar:

Schienenverkehre

Die Bahnstrecke Bremen–Hannover verläuft südlich des Plangebietes in rd. 1 000 m Entfernung. Einzelne Zugbewegungen können – trotz der relativ großen Entfernung – Werte von 55 bis 60 dB(A) am Tage und 45 bis 50 dB(A), in Teilbereichen auch 55 dB(A) nachts zur Folge haben (Quelle: Lärmkarte Eisenbahn-Bundesamt, 2008). Diese weiträumige Verlärmung ist typisch für große Teile des langgestreckten Bremer Stadtgebietes und im Grundsatz nicht vollständig vermeidbar. Um dennoch eine ausreichende Nachtruhe zu gewährleisten, müssen im Plangebiet schallschützende Maßnahmen an den Wohngebäuden vorgesehen werden. Die Anforderungen sind durch die textliche Festsetzung Nr. 7 definiert. Die jeweilige Lärmsituation von Einzelvorhaben ist im Baugenehmigungsverfahren darzustellen und die Einhaltung der Werte gegebenenfalls durch geeignete Schallschutzvorkehrungen an den Gebäuden nachzuweisen (z. B. schallabsorbierende Fensterlaibungen, Grundrissgestaltung, schallgedämpfte Dauerlüftungen).

Straßenverkehrslärm

Rd. 200 m nördlich des Plangebietes verläuft die Osterholzer Heerstraße. Die von hier ausgehende Lärmbelastung des Plangebietes wird gemindert durch die vorhandene Randbebauung am Heerstraßenzug sowie durch das anschließende, bereits umgesetzte Neubaugebiet (Deutsche Reihenhäuser AG). Im Neubaugebiet wurden die Lärmwerte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ermittelt; am Südrand dieses Gebietes werden Werte von 51 dB(A) tags und 41 dB(A) nachts erreicht. Besondere Vorkehrungen gegen den Straßenlärm sind im Plangebiet nicht erforderlich, da die Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für „Reine Wohngebiete“ (tags 50 dB[A]/nachts 40 dB[A]) äußerst gering ist und im Übrigen bereits gegen den dominierenden Schienenlärm Vorkehrungen getroffen werden müssen.

Das Plangebiet liegt darüber hinaus unweit des Kinder- und Familienzentrums Saarburger Straße (rd. 60 m in südlicher Richtung). Mögliche Lärmprobleme durch diese Einrichtung sind von den zukünftigen Bewohnern des Plangebietes jedoch als sozial adäquat hinzunehmen.

9. Solarenergie

Zur Unterstützung des Einsatzes von erneuerbaren Energien ist durch die textliche Festsetzung Nr. 8 vorgegeben, dass die Dachflächen so auszubilden sind, dass die Errichtung von Solarpaneelen möglich ist. Näheres hierzu unter Punkt D) „Klima und Energie“ dieser Begründung.

10. Örtliche Bauvorschriften

Die Fläche wird kleinteilig parzelliert und individuell bebaut. Um dennoch einen erkennbaren Siedlungscharakter sicherstellen zu können, wird die Gestaltung der Einfriedigung als gemeinsames verbindendes Element vorgegeben. Der Bebauungsplan setzt fest, dass als Abgrenzung der Grundstücke zu den Verkehrsflächen eine Hecke anzupflanzen ist.

D) Umweltprüfung, Umweltbericht

Mit dem Bebauungsplan 2437 wird ein geplantes Wohngebiet hinsichtlich der Erschließung, dem Maß der Nutzung sowie der Lage der Bauflächen neu konzipiert. Folgende Umweltaspekte wurden näher betrachtet:

Versiegelung

Im Bereich der am Nordrand des Plangebietes verlaufenden Haupteerschließungsstraße (festgesetzt im Bebauungsplan 2318) wird das Maß der Nutzung gegenüber den bisherigen Möglichkeiten teilweise reduziert (bisherige GRZ 0,4, neue GRZ 0,35), auf der Fläche des Bettenhauses dagegen erhöht (bisherige GRZ 0,3, neue GRZ 0,35); die bisherigen Planungen sahen beim Umbau des Bettenhauses zu einer Wohnanlage aufgrund der dann zu erwartenden hohen Anzahl an Wohnungen allerdings umfangreiche Stellplatz- und Garagenflächen vor, was eine relativ intensive Versiegelung der Fläche zur Folge gehabt hätte. Durch die Neuplanung eines Einfamilienhausgebietes entfallen diese großflächigen Stellplatzanlagen. Gegenüber den bisherigen Bebauungsmöglichkeiten wird daher insgesamt keine zusätzliche Verdichtung und damit kein höherer Versiegelungsgrad zugelassen, sodass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im Vergleich der bisherigen Möglichkeiten mit der Neuplanung nicht negativ verändert wird.

Klima und Energie

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Bauleitpläne sollen auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz entwickelt werden (§ 1 Abs. 5 BauGB). Um hierfür die baulichen und technischen Voraussetzungen zu schaffen, bestimmt die textliche Festsetzung Nr. 8, dass Dachflächen der Gebäude so auszubilden sind, dass die Errichtung von Solarenergieanlagen möglich ist. Zudem sind gemäß der städtebaulichen Konzeption Gebäudestellung (Nord-Süd-Ausrichtung) und Dachform (geneigte Dächer) so gewählt worden, dass die Mehrzahl der zukünftigen Häuser die Nutzung von Solarenergie erlaubt. Weitergehende Festsetzungen zum Energiestandard sind nicht getroffen worden, da mit dem Bebauungsplan ein bestehendes Recht (Maß der Nutzung/Erschließung) modifiziert wird. Die beteiligten Bau-träger beabsichtigen jedoch ihre Reihenhauszeilen im KfW-Effizienzhaus-70-Standard zu bauen. Für diesen Planbereich wird der zulässige Jahresprimärenergiebedarf Q_p gegenüber den Anforderungen der gültigen Energieeinsparverordnung 2009 gegebenenfalls um mindestens 30 % unterschritten werden. Ferner wird geprüft, ob die Gebäude zentral auf Basis der rationellen Kraft-Wärme-Kopplung durch ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk und bei Spitzenlast durch einen Gasbrennwertkessel mit Nahwärmenetz versorgt werden können.

Altlasten, schädliche Bodenveränderungen

Im Bereich des Plangebietes wurden historische Recherchen und anschließend technische Untersuchungen in Verdachtsbereichen durchgeführt. Diese haben keine nutzungsspezifischen Bodenverunreinigungen ergeben, sodass keine Nutzungskonflikte zu erwarten sind.

Erhebliche Auswirkungen auf andere umweltrelevante Schutzgüter sowie Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Artenschutzes sind nicht zu erwarten.

Weitere Umweltaspekte sind nicht betroffen.

Von einer Umweltprüfung sowie der Erstellung eines Umweltberichtes kann daher abgesehen werden.

Geowissenschaftliche Hinweise

Für das nähere Umfeld des Plangebietes liegen dem Archiv des Geologischen Dienstes für Bremen (GDfB) zehn Bohrungen vor. Zusätzliche Informationen ergeben sich aus der „Baugrundkarte Bremen“ und aus der „Geochemischen Kartierung Bremen“. Die Geländehöhe des Plangebietes liegt zwischen 5 m und 6 m NN. Als jüngste geologische Schichten liegen in geringer Mächtigkeit Sande vor, die teils natürlich entstanden sind sowie teils möglicherweise anthropogen aufgebracht wurden. Darunter stehen flächendeckend holozäne Weichschichten (Schluffe und Tone = Auenlehm) an, die in einer Mächtigkeit zwischen 0,5 m und 1 m auftreten; es können lokal andere Mächtigkeiten erreicht werden. In Teilbereichen können diese Weichschichten fehlen; hier liegen holozäne Feinsande an der Oberfläche. Die Baugrundkarte weist hier einen Baugrund mit hoher Setzungsempfindlichkeit aus. Vor Bebauung werden Boden-

austausch, Verdichtungsmaßnahmen oder geeignete Gründungen empfohlen. In Bereichen, in denen diese Weichschichten fehlen, sind Gründungen aller Art, bei ausreichender Lagerungsdichte auch mit höheren Sohlspannungen, möglich.

Unter den Weichschichten (bzw. holozänen Sanden) stehen die mittelsandig-grobsandig-kiesig ausgebildeten Wesersande an, die den oberen Grundwasserleiter repräsentieren. Die Grundwassersohle wird ab ca. - 25 m NN (ab ca. 30 m unter Gelände) durch die feinsandig-schluffigen Lauenburger Schichten angegriffen. Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (1976/2011) ergaben freie Grundwasserstände um 3 m NN (entsprechend 2 m bis 3 m unter Gelände); freie Höchststände sind bei 3,5 m NN (entsprechend 1,5 m bis 2,5 m unter Gelände) zu erwarten. Das Grundwasser fließt Richtung Südwesten. Es ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 6,0 - 7,0; Gesamteisen: 1 - 10 mg/l; Chloride: 100 - 250 mg/l; Sulfate: 120 - 200 mg/l; Magnesium: 10 - 15 mg/l; Calcium: 100 - 120 mg/l) (Angaben aus: Geochemische Kartierung Bremen 1993).

Hinweis 1

Aufgrund der oberflächennahen, gut Wasser aufnehmenden Sande könnte eine Regenwasserversickerung infrage kommen. Hierzu müssen allerdings weitere gesonderte Untersuchungen durchgeführt werden, um die ausreichende Mächtigkeit der oberflächennahen Sande zu erkunden. In Zeiten hoher Grundwasserstände könnte eine Versickerung von Oberflächenwasser problematisch in Bezug auf die Bebauung sein.

Hinweis 2

Die Anlage von geothermischen Installationen für die Gebäudebeheizung und -kühlung ist hydrologisch vor Ort möglich.

E) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Das Baugebiet wird durch private Bauträger erschlossen und bebaut. Die Bauträger haben erklärt, dass eventuelle Schadensersatzansprüche gemäß § 42 BauGB infolge der Planung nicht geltend gemacht werden. Der Stadtgemeinde entstehen insoweit keine Kosten.

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

Die hierfür 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.

2. Genderprüfung

Das Plangebiet stellt einen für Frauen, Männer, Kinder und Jugendliche gleichermaßen nutzbaren Lebensraum dar. Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch die geänderte Planung keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten sind.

BEBAUUNGSPLAN 2437

Entwurf

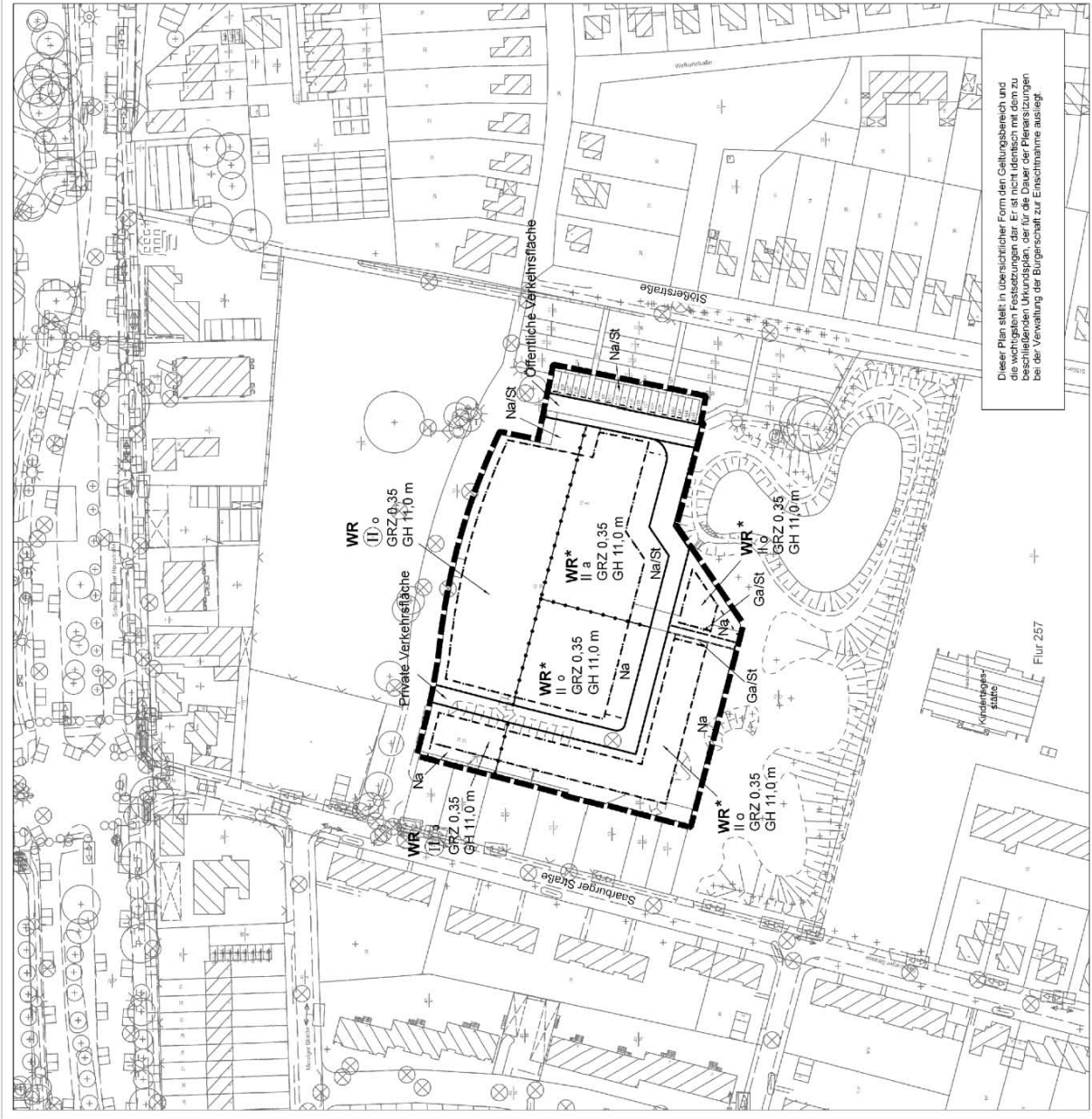
für ein Gebiet in Bremen – Hemeilingen
zwischen Saarburger Straße und Stößerstraße

(Bearbeitungsstand: 11.03.2013)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

- WR Reine Wohngebiete
- GRZ Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- (II) Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- GH Gebäudehöhe in Metern über Straßenoberkante, Höchstmaß
- a abweichende Bauweise
- o Offene Bauweise
- Baugrenze
- ▬ Straßenverkehrsflächen
- ▬ Straßenbegrenzungslinie
- ▬ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- Na Nebenanlagen
- St Stellplätze
- Ge Garagen
- ▬▬▬ Mit der Allgemeinheit dienenden Geh- und Radfahrwegen
Zugängen der Abhängenden Bremen; zu bestehenden Flächen
- ▬▬▬ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Dieser Plan stellt in übersichtlicher Form den Geltungsbereich und die wesentlichen Festsetzungen dar. Er ist als verbindliche Grundlage für die Darstellung der Planfestsetzungen bei der Verwaltung der Bürgergemeinschaft zur Entschneidung ausliegt.

