

Mitteilung des Senats vom 23. Februar 2010

Bebauungsplan 2338 für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe zwischen Berckstraße, Leher Heerstraße und Bahnlinie Bremen – Hamburg

(Bearbeitungsstand: 24. September 2009)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2338 (Bearbeitungsstand: 24. September 2009) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 4. Februar 2010 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 2338 in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Bebauungsplan 2338 für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe zwischen Berckstraße, Leher Heerstraße und Bahnlinie Bremen – Hamburg

(Bearbeitungsstand: 24. September 2009)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 2338 (Bearbeitungsstand: 24. September 2009) und die Begründung zum Bebauungsplan 2338 vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 8. Juni 2006 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

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

Zum Bebauungsplan 2338 ist am 3. 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. BauGB

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 2338 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

4. 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. 2 BauGB, einschließlich des Beirates Horn-Lehe, und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind für den Bebauungsplanentwurf 2338 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 4 a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 21. August 2008 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2338 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 Horn-Lehe 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 und der öffentlichen Auslegung

- 5.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Das Ortsamt Horn-Lehe hat mit Schreiben vom 12. September 2008 Folgendes mitgeteilt:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

der Beirat Horn-Lehe hat den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplans in seiner öffentlichen Sitzung am 11. September 2008 beraten und folgenden Beschluss gefasst:

„Der Beirat Horn-Lehe stimmt dem Bebauungsplan 2338 im Grundsatz zu, erhebt jedoch die Forderung, unter den zulässigen Nutzungen den Begriff Vergnügungsstätten zu streichen.“

Hintergrund dafür ist die Befürchtung der Ansiedlung von Spielhallen, die in diesem neu zu entwickelnden Bereich als besonders nachteilig angesehen werden.“

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

Die Vergnügungsstätten werden in dem Kerngebiet aus dem Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen herausgenommen (textliche Festsetzung Nr. 2 und 3). Damit wird der Anregung gefolgt.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Bebauungsplan zu ändern.

- 5.2 Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Planänderungen und zu Änderungen in der Begründung geführt haben. Hierzu wird auf den Gliederungspunkt 6. dieses Berichtes verwiesen. Nach Klärung bestimmter Fragen haben die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwendungen.

- 5.3 Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen eingegangen. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Bau und Verkehr sind in der Anlage zum Bericht der Deputation für Bau und Verkehr unter dem Gliederungspunkt I. aufgeführt.

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

6.1 Planänderungen/-ergänzungen

- Die textliche Festsetzung Nr. 2 wurde ergänzt; danach sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- Die textliche Festsetzung Nr. 3 wurde geändert. Vergnügungsstätten und sonstige Wohnungen sind nicht zulässig. Der Zusatz „Schlaf- und Aufenthaltsräume sind an den schienenzugewandten Gebäudeseiten nicht zulässig“ wurde herausgenommen. Der Schutz von Schlafräumen und Kinderzimmern vor Lärmeinwirkungen wird durch die Festsetzung Nr. 4 erreicht. Danach ist durch bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass in Schlafräumen und Kinderzimmern ein Innenschallpegel nachts bei Belüftung und geschlossenen Fenstern von 30 dB(A) nicht überschritten wird. Dazu gehört u. a. die Anordnung von Schlaf- und Aufenthaltsräumen auf der schienenabgewandten Gebäudeseite.
- In dem nordwestlichen Kerngebiet wurde die Festsetzung der offenen Bauweise herausgenommen. Es gelten die Abstandsvorschriften der Bremischen Landesbauordnung (§ 6 Abs. BremLBO). Danach kann eine Grenzbebauung gestattet oder verlangt werden, wenn auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude an der Grenze vorhanden ist.
- Die Fläche, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der swb Netze GmbH & Co. KG belastet werden soll, wurde im Einmündungsbereich zur Leher Heerstraße den Gegebenheiten entsprechend angepasst.
- Der Hinweis auf mögliche archäologische Bodenfunde wurde auf Wunsch des Landesarchäologen gestrichen.

Die vorgenannten Planänderungen/-ergänzungen sind im Bebauungsplanentwurf 2338 (Bearbeitungsstand: 11. März 2009) berücksichtigt.

6.2 Änderungen/Ergänzungen in der Begründung

Aufgrund der vorgenannten Planänderungen/-ergänzungen ist die Begründung entsprechend geändert worden.

7. Absehen von erneuter öffentlicher Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB (erstes eingeschränktes Beteiligungsverfahren)

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2338 erfolgten Planänderungen bzw. -ergänzungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden.

Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4 a 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 (eingeschränkte Beteiligung).

Der geänderte/ergänzte Bebauungsplanentwurf 2338 (Bearbeitungsstand: 11. März 2009) ist der eingeschränkten Beteiligung zugrunde gelegt worden. Den betroffenen Bürgern und Bürgerinnen sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden die Planunterlagen mit Schreiben vom 2. April 2009 übersandt; diese hatten bis zum 27. April 2009 Gelegenheit, zum Planentwurf mit Begründung eine Stellungnahme abzugeben.

8. Ergebnis der ersten eingeschränkten Beteiligung

8.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 2338 zugestimmt bzw. nicht widersprochen. Soweit von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Hinweise vorgebracht wurden, konnten diese im Planentwurf und in der Begründung berücksichtigt werden. Hierzu wird auf den Gliederungspunkt 9. dieses Berichtes verwiesen.

8.2 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Im Rahmen der vorgenannten ersten eingeschränkten Beteiligung ist eine Stellungnahme von einem Grundstückseigentümer eingegangen, die zu einer weiteren Planänderung – später vom Einwender akzeptierten Planänderung, siehe Ziffer 11.2 – geführt hat. Diese und die dazu abgegebene Stellungnahme der Deputation für Bau und Verkehr sind in der Anlage zum Bericht der Deputation unter dem Gliederungspunkt II. Ziffer 1 dargestellt.

Die übrigen Grundstückseigentümer haben keine Bedenken vorgebracht.

9. Änderung/Ergänzung des Bauleitplanentwurfes und der Begründung nach der ersten eingeschränkten Beteiligung

Nach der ersten eingeschränkten Beteiligung ist der Bebauungsplanentwurf 2338 mit dem Bearbeitungsstand 11. März 2009 wie folgt geändert worden:

- Für die Grundstücke Leher Heerstraße Hausnummern 3 und 5 wird die abweichende Bauweise festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 4):
„In der abweichenden Bauweise gilt die geschlossene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude oberhalb von 6,40 Metern nur an Nachbargebäude angebaut werden dürfen, wenn nachbarliche Belange, insbesondere die Belichtung und Belüftung, nicht beeinträchtigt werden.“
- Zwei festgesetzte Bäume im nördlichen Plangebiet (Flurstück 154) wurden herausgenommen. Ein anderer Baum im selben Bereich wurde als zu erhalten festgesetzt.

Die Änderungen/Ergänzungen sind in dem Bebauungsplanentwurf 2338 (Bearbeitungsstand: 24. September 2009) sowie in der Begründung berücksichtigt worden.

Durch die Planänderungen/-ergänzungen wird eine erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der betroffenen Öffentlichkeit erforderlich.

10. Absehen von erneuter öffentlicher Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB/ (zweites eingeschränktes Beteiligungsverfahren)

Durch die nach der ersten eingeschränkten Beteiligung des Bebauungsplanentwurfes 2338 erfolgten Planänderungen/-ergänzungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt worden.

Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4 a 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 (eingeschränkte Beteiligung).

Der geänderte Bebauungsplanentwurf 2338 (Bearbeitungsstand: 24. September 2009) ist der erneuten eingeschränkten Beteiligung zugrunde gelegt worden. Den betroffenen Bürgerinnen und Bürgern sowie berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden die Planunterlagen mit Schreiben vom 2. Oktober 2009 übersandt; diese hatten bis zum 21. Oktober 2009 Gelegenheit, zum Planentwurf mit Begründung eine Stellungnahme abzugeben.

11. Ergebnis der zweiten eingeschränkten Beteiligung

11.1 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben gegen die Planung keine Einwendungen.

11.2 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Anlässlich der zweiten eingeschränkten Beteiligung haben die betroffenen Grundstückseigentümer nach Klärung bestimmter Fragen der Planänderung zugestimmt bzw. durch Fristablauf zu erkennen gegeben, dass sie mit der Planänderung einverstanden sind.

12. Zusammenfassende Erklärung

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

B) Stellungnahme des Beirates

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 übersandt.

C) Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2338 (Bearbeitungsstand: 24. September 2009) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Dr. Reinhard Loske
(Vorsitzender)

Dieter Focke
(Sprecher)

Begründung zum Bebauungsplan 2338 für ein Gebiet in Bremen-Horn-Lehe zwischen Berckstraße und Leher Heerstraße und Bahnlinie Bremen – Hamburg (Bearbeitungsstand: 24. September 2009)

A) Plangebiet

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

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das ca. 12 200 m² große Plangebiet befindet sich größtenteils im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen. Der mittige Teil des städtischen Grundstücks ist mit einem zweigeschossigen Verwaltungsgebäude bebaut. In dem Gebäude sind das Ortsamt und die Polizei untergebracht. Vor dem Gebäude befindet sich ein kleiner Park, der mit einem Fußweg eine Verbindung zur Leher Heerstraße knüpft. Der östliche Teil des Grundstücks wird als Stellplatz genutzt.

Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück befindet sich ein Umspannwerk der swb AG. Von diesem Werk führen zwei Kabeltrassen über das städtische Grundstück.

Entlang der Leher Heerstraße befinden sich überwiegend eingeschossige Bauten aus den Fünfzigerjahren, nur das nördliche Grundstück ist zweigeschossig bebaut. Das Eckgrundstück Berckstraße/Leher Heerstraße ist mit einem ein- und einem zweigeschossigen Gebäude bebaut.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt im Plangebiet „Gemischte Bauflächen“ mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung dar.

Der Bebauungsplan 676, rechtsverbindlich seit dem 22. März 1968, setzt für Teilflächen „Gemeinbedarf“ mit der Angabe der Nutzung „Verwaltungsgebäude und Polizei“ fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt.

An der Leher Heerstraße sind die Grundstücke als Mischgebiet mit bis zu zwei Vollgeschossen und geschlossener Bauweise festgesetzt; auf rückwärtigen Grundstücksteilen ein Geschoss und offene Bauweise.

Für die Grundstücke Berckstraße 4 und 6 gelten folgende Festsetzungen: Mischgebiet, Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) 0,7. Eine Bauweise und eine Zahl der Vollgeschosse sind nicht festgesetzt.

Teile der Grundstücke entlang der Berckstraße sind als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Die Entwicklungsmöglichkeit des Plangebiets als Teil des Stadtteilzentrums Horn-Lehe soll durch die Bebauung des städtischen Grundstücks effektiver ausgeschöpft und dadurch die Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums (Einzelhandel, Dienstleistungen) ergänzt werden. Eine Sanierung des Verwaltungsgebäudes an der Berckstraße 10 ist wirtschaftlich nicht sinnvoll; es soll daher abgebrochen werden. Auf dem städtischen Grundstück sollen Gebäude mit bis zu zwei Geschossen errichtet werden, in denen sowohl Einzelhandel als auch die Dienstleistungs- und Verwaltungseinheiten untergebracht werden. Die Unterbringung der Parkplätze ist innerhalb der Bauflächen, vor dem mittigen Gebäude oder in der Untergeschossebene möglich. Die Zufahrten sind über die Leher Heerstraße und über die Berckstraße vorgesehen. Der kleine Park soll erhalten bleiben. Grundstücke an der Leher Heerstraße und an der Berckstraße werden mit erweiterten Nutzungsmöglichkeiten in die städtebauliche Neuordnung einbezogen.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten Bereich wird Kerngebiet (MK) festgesetzt, da dieser Gebietscharakter mit seiner möglichen Nutzungsbreite dem Standortpotenzial gerecht wird. Im Kerngebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

In dem mit MK bezeichneten Teil des Kerngebiets sind Vergnügungsstätten und sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO ausgeschlossen. Wohngebäude werden wegen der hohen Lärmwerte durch den Straßen- und Schienenverkehr ausgeschlossen. Die in § 7 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Tankstellen und Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 und 7 fallen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (siehe textliche Festsetzung Nr. 2).

Ebenso sind in dem mit MK* bezeichneten Teil des Kerngebiets Vergnügungsstätten und sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 und 7 BauNVO ausgeschlossen. Wohnungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn zuvor an der DB-Strecke Bremen – Hamburg eine Lärmschutzwand errichtet worden ist (siehe textliche Festsetzungen Nr. 3 und Gliederungspunkt D) Buchstabe b) der Begründung).

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Im Kerngebiet wird eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei begrenzt, zusätzlich gebunden an eine Gebäudehöhe von 11 m. Dieses Maß ermöglicht einerseits eine adäquate Ausnutzung des zentral gelegenen Grundstücks und garantiert andererseits eine bauliche Entwicklung, die sich in das Umfeld des Stadtteils einfügt.

Eine eingeschossige Bebauung würde der städtebaulich exponierten Lage im Ortskern von Horn-Lehe nicht gerecht. In den Bauzonen an der Leher Heerstraße, Berckstraße und an der Stelle des jetzigen Ortsamtes wird da-

rum eine Mindestgebäudehöhe von 7,0 m festgesetzt. In zwei Teilbereichen ist mit Rücksicht auf die vorhandene Nachbarbebauung eine maximale Gebäudehöhe von 7,0 m festgesetzt.

3. Bauweise und Baugrenzen

Im überwiegenden Teil des Plangebiets wird die offene Bauweise verbunden mit Baugrenzen festgesetzt. Die Festsetzungen ermöglichen eine Variationsbreite bei der Planung der Baukörper hinsichtlich Gebäudestellung und Gebäudeabmessung. In dem nordwestlichen Teil des Plangebiets wird die abweichende Bauweise (Festsetzung Nr. 4) festgesetzt. Sie regelt die Grenzbebauung der Grundstücke Leher Heerstraße 3/5 zwischen dem Gebäudebestand und einer möglichen Neuentwicklung auf dem Grundstück Leher Heerstraße 5.

4. Verkehrsflächen

An der Leher Heerstraße wird eine bereits heute als Gehweg genutzte Fläche als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. An der Berckstraße wird ein Grundstücksstreifen zwecks der Erweiterung der Nebenanlagen als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Im Bereich des Grundstücks Berckstraße Hausnummer 4 (Gaststätte) wird mit Rücksicht auf das historische Gebäude die im Bebauungsplan 676 festgesetzte Verkehrsfläche zugunsten des Bauandes verringert.

5. Flächen für Versorgungsanlagen

Das Grundstück des Umspannwerkes wird als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt. Die über die heutigen Maße des Gebäudes hinausgehende Bauzone lässt bauliche Entwicklungen zu.

6. Sonstige Festsetzungen

• Bäume

Auf dem Parkgelände und an der Leher Heerstraße befinden sich dominante Linden- und Eichenbestände, die das Ortsbild positiv prägen. Weitere Baumbestände befinden sich am Rande des Umspannwerkes. Beide Baumbestände sind zu erhalten. Eine Festsetzung dieser Standorte wird als geboten angesehen, um sie langfristig zu sichern.

• Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze des rückwärtigen städtischen Grundstücks wird ein Streifen von 4,5 m Breite mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. In diesem Bereich befinden sich verschiedene Laubbaumarten, wie Eiche, Ahorn und Esche; im Unterwuchs sind gemischte Strauchpflanzungen vorzufinden. Zur optischen Abschirmung zu dem Nachbargrundstück (Wohnen) sollen diese Bestände erhalten bleiben.

• Mit Rechten zu belastende Flächen

Vom Umspannwerk führen von zwei Anschlusspunkten Kabeltrassen zur Berckstraße und zur Leher Heerstraße. Unterirdisch befinden sich dort 110-KV-Leitungen, die von Bebauung freizuhalten sind (siehe sonstige Festsetzung ①).

Das Umspannwerk muss auch nach einer baulichen Entwicklung weiterhin anfahrbar sein. Daher sind zugunsten der swb AG Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet werden sollen, festgesetzt.

Die Flächen des kleinen Parks, einschließlich des Weges zur Leher Heerstraße, sollen auch in Zukunft für die Bevölkerung zugänglich sein, daher werden zugunsten der Stadtgemeinde Bremen Flächen, die mit Gehrechten belastet werden sollen, festgesetzt..

D) Umweltbericht

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1 a BauGB werden im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens bewertet und berücksichtigt.

Zur Prüfung der Umweltbelange wurden folgende Unterlagen herangezogen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich waren und die Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht nach § 2 a BauGB darstellen:

- Schallimmissionsprognose für das Bebauungsplangebiet Nr. 2338, Leher Heerstraße/Berckstraße in Horn-Lehe, Bremen, Oktober 2007.
- Berechnung der magnetischen Feldstärke am Umspannwerk Horn, Berckstraße 10, swb Netze GmbH & Co. KG, Bremen, Februar 2007.

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Die Planinhalte, der Flächenbedarf und die Festsetzungen des Bebauungsplans sind unter Punkt B und C der Begründung beschrieben. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Umweltbereiche mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes berührt sind.

2. Ziele des Umweltschutzes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die ca. 1000 m² große, dem Ortsamt vorgelagerte Parkfläche besteht aus einigen dominanten Gehölzbeständen, die als charakteristischer Bestandteil des Stadtteilzentrums erhalten werden sollen. Es handelt sich größtenteils um alte Linden und einige Eichen.

Das städtische Grundstück Berckstraße 10 soll veräußert werden. Im Kaufvertrag soll die Erarbeitung eines Freiraumkonzeptes vereinbart werden. Stellplätze und Garagen sind hier nicht zulässig, um den Baumbestand zu erhalten (siehe textliche Festsetzung Nr. 5).

Östlich des Umspannwerks befinden sich ebenso erhaltenswerte Baumstandorte, die in das Baukonzept zu integrieren sind. Die Standorte sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Eingriffe in Natur und Landschaft, die über die nach dem geltenden Planungsrecht zulässigen Eingriffe hinausgehen, sind mit der Planung nicht verbunden. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

b) Auswirkungen durch Lärm

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-Immissionschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit 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 bei Einfluss von Verkehrslärm ausgegangen werden:

Kerngebiete	
tagsüber 6.00 bis 22.00 Uhr	nachts 22.00 bis 6.00 Uhr
65 dB(A)	55 dB(A)

Beschreibung und Bewertung der Lärmauswirkungen

Auf das Plangebiet wirken Straßen- und Schienenverkehrsgeräusche ein, die von der Leher Heerstraße, von der Berckstraße und von der Bahnstrecke Bremen – Hamburg ausgehen. Um die Beeinträchtigungen bewerten zu können, ist ein Schallgutachten¹⁾ erstellt worden.

¹⁾ Gutachten: „Schallimmissionsprognose für das Bebauungsplangebiet Nr. 2338, Leher Heerstraße/Berckstraße in Horn-Lehe, Bremen“, Büro ted, technologie entwicklungen & dienstleistungen GmbH, Oktober 2007.

Für die Straßen- und Schienenverkehrsberechnungen wurden Prognosewerte für das Jahr 2015 zugrunde gelegt. Der öffentliche Busverkehr in der Berckstraße wurde berücksichtigt. Es wurden zwei Bebauungsvarianten mit unterschiedlichen Gebäudehöhen betrachtet. Da die DB aktive Schallschutzmaßnahmen an der Bahnstrecke plant, sind die Varianten auch unter der Voraussetzung einer 2 m hohen Lärmschutzwand berechnet worden.

Exemplarisch werden die Ergebnisse bei einer Immissionshöhe von 5,0 m über Gebäude ohne und mit Lärmschutzwand dargestellt.

Ergebnisse ohne Lärmschutzwand:

Die Orientierungswerte werden tagsüber an der Leher Heerstraße um bis zu 10 dB(A) überschritten; sie liegen zwischen 70 bis 75 dB(A). An der schienenzugewandten Seite ermittelt das Gutachten an den Gebäuden Werte von 60 bis 70 dB(A) und an der schienenabgewandten Seite Werte von 55 bis 60 dB(A).

Die Orientierungswerte nachts werden an der Leher Heerstraße um 15 bis 20 dB(A) überschritten, sie liegen zwischen 65 bis 70 dB(A), in Einzelbereichen bis 75 dB(A). An der schienenzugewandten Seite der Gebäude werden Werte von 65 bis 70 dB(A) und an der lärmabgewandten Seite Werte von 55 bis 60 dB(A) erreicht.

Ergebnisse mit Lärmschutzwand:

Die Orientierungswerte werden tagsüber an der Leher Heerstraße um bis zu 10 dB(A) überschritten; sie liegen zwischen 70 bis 75 dB(A). An der schienenzugewandten Seite ermittelt das Gutachten an den Gebäuden Werte von 55 bis 60 dB(A) und an der schienenabgewandten Seite Werte von 50 bis 55 dB(A). Somit werden in Teilbereichen an der schienenabgewandten Seite die Orientierungswerte eingehalten.

Die Orientierungswerte nachts werden an der Leher Heerstraße um 15 dB(A) überschritten, sie liegen zwischen 60 bis 70 dB(A). An der schienenzugewandten Seite werden Werte von 55 bis 60 dB(A) und an der schienenabgewandten Seite Werte von 50 bis 55 dB(A) erreicht.

Im Ergebnis kommt unter Gesundheitsaspekten das Wohnen nur auf Teilflächen und dort nur unter den Voraussetzungen des § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO infrage, dass an der Bahnstrecke Bremen – Hamburg eine Lärmschutzwand errichtet wird. Auf anderen Teilflächen ist das Wohnen gesundheitlich nicht zuträglich.

Im Rahmen des Lärmsanierungsprogramms zur Minderung des Lärms an bestehenden Schienenstrecken des Bundes hat die Deutsche Bahn die Ortsdurchfahrt in Horn-Lehe untersucht. Nach derzeitigem Informationsstand wird es voraussichtlich zu der Errichtung einer Lärmschutzwand kommen. Die schalltechnischen Untersuchungen sowie das Plangenehmigungsverfahren sind bisher noch nicht abgeschlossen.

Im Kerngebiet MK werden sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 7 BauNVO ausgeschlossen. Auch die in § 7 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (siehe textliche Festsetzung Nr. 2).

Im Kerngebiet MK* können Wohnungen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn zuvor an der DB-Strecke Bremen – Hamburg eine Lärmschutzwand errichtet worden ist (siehe textliche Festsetzungen Nr. 3). Im Kerngebiet (MK) ist das Wohnen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO allgemein zulässig.

c) Auswirkungen auf den Menschen durch elektromagnetische Felder

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen.

Im Plangebiet befindet sich ein Umspannwerk sowie unterirdische Leitungen, von denen elektrische und magnetische Felder ausgehen.

Nach der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) sind Niederfrequenzanlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen so zu betreiben, dass in ihrem Einwirkungsbereich in Gebäuden oder auf Grundstücken, auf denen sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten, der Grenzwert der magnetischen Flussdichte von 100 Mikrottesla nicht überschritten wird.

Die bremische Gesundheitsvorsorge orientiert sich an den Erkenntnissen der Weltgesundheitsorganisation und der Empfehlung der Strahlenschutzkommission, nach denen ein wissenschaftlich begründeter Verdacht auf einen Zusammenhang zwischen magnetischen Flussdichten oberhalb von 0,3 Mikrottesla (μT) und dem Entstehen kindlicher Leukämie vorliegt. In der Planung ist darum Sorge zu tragen, dass dieser Wert in Daueraufenthaltsbereichen nicht überschritten wird.

Die swb AG hat eine Expertise ausgearbeitet, aus der hervorgeht, dass der Vorsorgewert von 0,3 Mikrottesla (μT) weitestgehend innerhalb der Bauflächen eingehalten wird.

d) Boden

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf den Boden zu berücksichtigen. Es lagen altlastenrelevante Verdachtsmomente vor. Daraufhin wurde eine historische Recherche an das Ingenieurbüro HPC HARRESS PICKEL CONSULT AG in Auftrag gegeben. Der Verdacht wurde durch die Recherche nicht bestätigt.

Die Geländehöhe des Planungsgebietes liegt bei ca. 3,5 m NN. Es liegen Auffüllungen in Mächtigkeiten von bis zu 1,0 m vor, die in der Regel aus Sanden bestehen, die geringe Anteile an Bauschutt beinhalten können. Darunter lagern holozäne Weichschichten in Mächtigkeiten von 2 m bis 2,5 m, in Einzelfällen bis zu 3 m. Hier können die Weichschichten bis ± 0 m NN herunterreichen. Aufgrund dieser Schichten, die aus tonigen Schluffen mit relativ mächtigen Torflagen (z. T. > 1 m) bestehen, muss der Untergrund als stark setzungs- und frostempfindlich eingestuft werden. Vor neuer Bebauung sollte der Untergrund mittels Sondierbohrungen geprüft werden.

Unter den Weichschichten stehen Mittel- und Grobsande der Weichsel- und Saale-Kaltzeit an. Diese Wesersande bilden den oberen Grundwasserleiter. Ihre Basis wird in Tiefen ab - 15 mNN (= tiefer als 20 m unter Geländeoberfläche) durch die Lauenburger Schichten gebildet.

Die Auswertung der Luftbilder im Planbereich hat ergeben, dass mit Kampfmitteln zu rechnen ist. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 12 200 m². Nach dem bisher geltenden Bebauungsplan 676 ist eine Fläche von ca. 6200 m² überbaubar. Der größere Teil der überbaubaren Flächen liegt im östlichen Bereich (Standort des Ortsamtes) des Plangebiets, sie blieben größtenteils unbebaut. In dem vorliegenden Bebauungsplan 2338 werden die überbaubaren Flächen auf ca. 5700 m² reduziert. Damit kommt es in der Bilanzierung der überbaubaren Flächen zwischen dem Bebauungsplan 676 und dem vorliegenden Bebauungsplan 2338 zu einer geringeren Versiegelung der Flächen.

e) Grundwasser

Im Bereich des Bebauungsplans sind keine Grundwasserverunreinigungen bekannt.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (7. April 1976) er-

gaben Grundwasserstände um 0,50 m NN (entsprechend 3 m unter Gelände); Höchststände sind bei 1,5 m NN (entsprechend 2 m unter Gelände) zu erwarten. Das Grundwasser fließt nach Nordwesten.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 6,5 - 7; Gesamteisen: 1 - 10 mg/l, Chloride: 500 - 1000 mg/l; Sulfate: 120 - 160 mg/l; Magnesium: 10 - 20 mg/l; Calcium: 100 - 150 mg/l).

Oberflächenentwässerung

Durch die Bebauung des Plangebiets kommt es voraussichtlich zu einem erhöhten Abfluss von Niederschlagswasser. Das Plangebiet kann an den in der Leher Heerstraße liegenden Mischwasserkanal und an den Mischwassersammler in der Berckstraße angeschlossen werden.

Die Grundwasserneubildungsrate wird reduziert. Trotzdem ist mit einer wesentlichen Veränderung der Grundwasserverhältnisse nicht zu rechnen.

f) 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.

g) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltschutzbelangen

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

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der Planung wurden verschiedene Variationen der Gebäudekonzeptionen untersucht. Die im Untergrund befindlichen Kabeltrassen der swb AG schränken die Flexibilität der Bebaubarkeit des Grundstücks ein. In dem Bebauungsplan 2338 sind die praktikablen Spielräume der Bebaubarkeit umgesetzt worden.

4. Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Sachverhalte und Bewertungen der Schutzgüter erfolgten durch die zuständigen Referate des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa, ergänzt durch Aussagen von Trägern öffentlicher Belange und fachtechnischen Gutachten. Der Kompensationsbedarf wurde auf Grundlage der Handlungsanleitung zur Anwendung der Eingriffsregelung in Bremen ermittelt.

5. Maßnahmen zur Überwachung

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

Da auf Grundlage der für den Umweltbericht erstellten Gutachten nicht mit unvorhergesehenen, nachteiligen Auswirkungen zu rechnen ist, sind keine speziellen Maßnahmen zur Überwachung vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass unvorhergesehene Umweltauswirkungen im Rahmen der allgemeinen Umweltüberwachung des Landes Bremen bekannt werden. Wenn im Rahmen dieser Überwachungsmaßnahmen nachteilige Umweltauswirkungen ermittelt werden, werden diese gemeldet und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen.

6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Umweltbericht wurden die Umweltbereiche mit den entsprechenden Wirkungsfeldern im Hinblick auf voraussichtliche Beeinträchtigungen untersucht.

Die Beeinträchtigung der Schutzgüter Natur und Landschaft werden durch den Erhalt des kleinen Parks, einzelner Baumstandorte und durch den Er-

halt und Bindung eines 4,5 m breiten Baum-Strauch-Streifens gemindert. Weitere im Bebauungsplan 2338 festgesetzte Maßnahmen, wie der Ausschluss der Stellplätze und Garagen im Park tragen dazu bei, den Eingriff zu begrenzen.

Das Schutzgut Mensch ist erheblich durch Lärm beeinträchtigt. Bei der Beurteilung der schalltechnischen Situation sind für die städtebauliche Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ maßgeblich. Die Orientierungswerte wurden durch ein Schallgutachten überprüft. Danach werden die für das Kerngebiet maßgeblichen Orientierungswerte mit und ohne Errichtung einer Lärmschutzwand an der Bahnstrecke Bremen – Hamburg deutlich überschritten. Daher wird im Bebauungsplan 2338 das Wohnen nur auf Teilflächen und unter bestimmten Voraussetzungen ermöglicht.

Die Schutzgüter Boden und Wasser werden nicht beeinträchtigt.

Weitere Umweltbereiche/Wirkungsfelder, einschließlich Wechselwirkungen, sind nicht betroffen.

E) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans ist der Verkauf von bisher im Eigentum des Sondervermögens Immobilien und Technik befindlichen Flächen von ca. 6000 m² möglich. Die Verkaufserlöse fließen dem Sondervermögen zu.

An der Berckstraße ist teilweise Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Davon befindet sich eine Fläche von ca. 20 m² im Privateigentum. Im Zuge der Erweiterung der Nebenanlagen in der Berckstraße ist der Ankauf erforderlich. Es entstehen der Stadtgemeinde für den Grunderwerb Kosten in Höhe von 10 000 €.

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

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.

2. Genderprüfung

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer betrachtet worden. Der Bebauungsplan setzt Kerngebiet fest, ohne spezifische Nachfragegruppen zu bedienen. Männer und Frauen haben gleichermaßen Zugang zu den geplanten Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Verwaltungseinheiten.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch das Vorhaben grundsätzlich keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen zu erwarten sind.

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan 2338 für ein Gebiet in Horn-Lehe zwischen Berckstraße und Leher Heerstraße und Bahnlinie Bremen – Hamburg

(Bearbeitungsstand: 24. September 2009)

a) Berücksichtigung der Umweltbelange, Alternativenbetrachtung

Das ca. 12 200 m² große Plangebiet ist zu großen Teilen bebaut bzw. versiegelt. Vor dem Gebäude des Ortsamtes befindet sich ein kleiner Park. In diesem Park stehen überwiegend Linden und Eichen. Auf der rückwärtigen Fläche, nahe dem Umspannwerk steht eine Eichengruppe und an der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Gehölzstreifen.

Der Bebauungsplan 676 setzt für die städtischen Teilflächen Gemeinbedarf mit der Angabe der Nutzung „Verwaltungsgebäude und Polizei“ fest, der übrige Bereich ist als Mischgebiet festgesetzt. Die Flächen sollen veräußert werden. Sie sollen ausgeschrieben und mit Gebäuden bis zu zwei Geschossen bebaut werden. Der kleine Park und die westlich am Umspannwerk stehende Eichengruppe, der Gehölzstreifen sowie Einzelbäume an der Leher Heerstraße sollen erhalten bleiben.

Für den Umweltbericht wurden die Umweltreferate des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa beteiligt.

Es ergaben sich folgende Umweltauswirkungen, die beschrieben und bewertet wurden:

Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Lärm, Auswirkungen auf den Menschen durch elektromagnetische Felder, Boden und Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme.

Die Flächenbilanzierung in dem Bebauungsplan 2338 ergab im Vergleich zu dem Bebauungsplan 676 eine geringere Versiegelung. Der kleine Park und die am Rande stehenden Bäume können erhalten werden. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Alternative Nutzungsvarianten wurden geprüft, konnten jedoch nicht berücksichtigt werden.

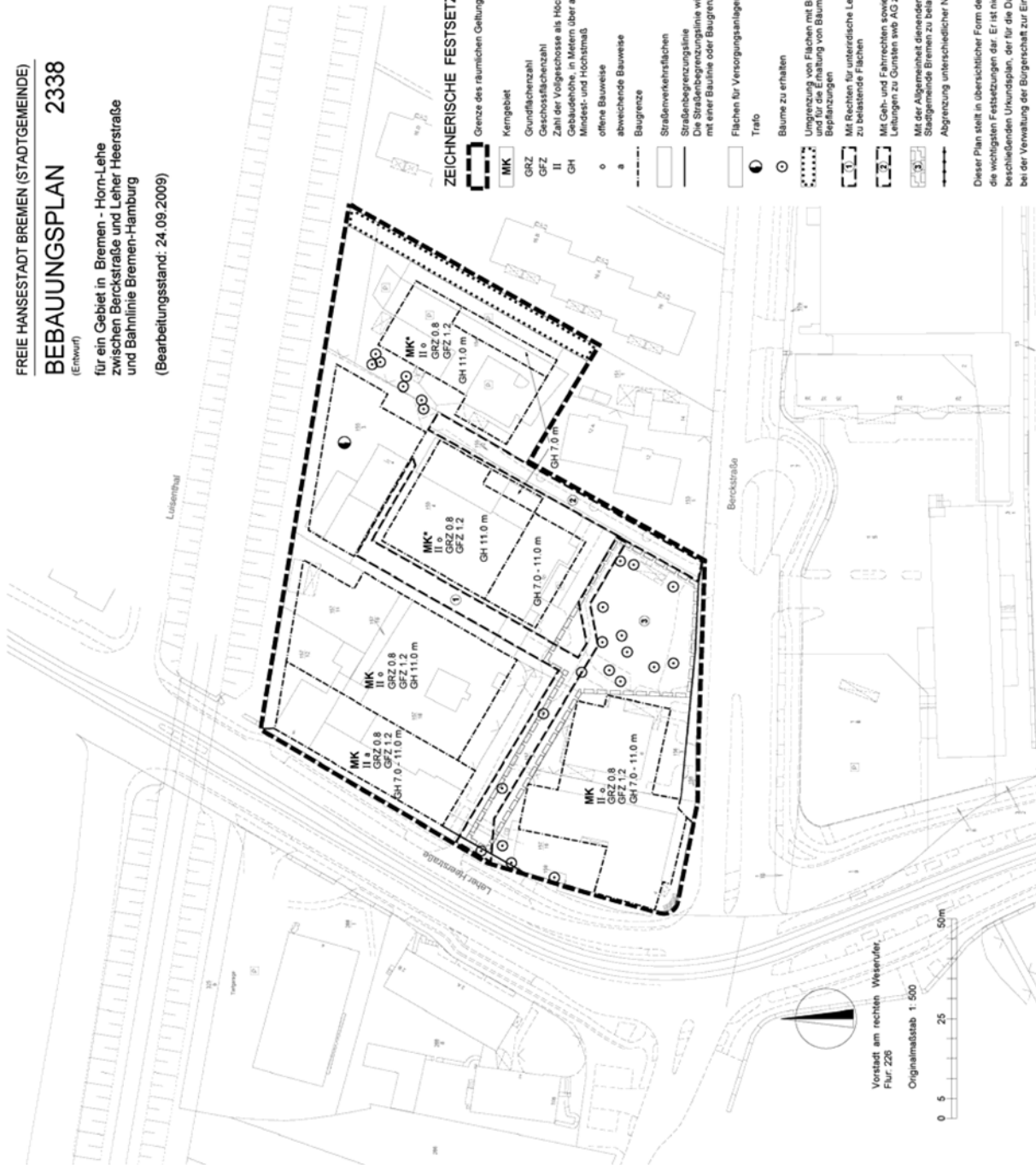
b) Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung (17. September 2008 bis 17. Oktober 2008) beteiligt worden. Vom Ortsamt Horn-Lehe sind Anregungen mitgeteilt worden. Aus der Öffentlichkeit sind Stellungnahmen eingegangen. Grundsätzliche Änderungen der Planung haben sich daraus nicht ergeben.

(Entwurf)

für ein Gebiet in Bremen - Horn-Lehe
zwischen Berckstraße und Leher Heerstraße
und Bahnhöfe Bremen-Hamburg

(Bearbeitungsstand: 24.09.2009)



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

- MK Kerngebiet
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- II o Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH Gebäudehöhe, in Metern über angrenzender Straßenebene, Mindest- und Höchstmaß
- offene Bauweise
- abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
Die Straßenbegrenzungslinie wird nicht dargestellt, wenn sie mit einer Baugrenze oder Baugrenze zusammenfällt.
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Trallo
- Bäume zu erhalten
- Ungrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Ausstattung von Bäumen, Sträuchern und Jungbäumen Bepflanzungen
- Mit Rechten für unterirdische Leitungen zu Gunsten von AG zu belastende Flächen
- Mit Geh- und Fahrrechten sowie Rechten für unterirdische Leitungen zu Gunsten von AG zu belastende Flächen
- Mit der Allgemeinheit dienenden Gehrechten zu Gunsten der Stadtgemeinde Bremen zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Dieser Plan stellt in übersichtlicher Form den Geltungsbereich und die wichtigsten Festsetzungen dar. Er ist nicht identisch mit dem zu beschließenden Urhebungsplan, der für die Dauer der Planfestsetzungen bei der Verwaltung der Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.