

Deputationsvorlage

**zum Bebauungsplan 2438
für ein Gebiet in Bremen - Hemelingen
zwischen Funkschneise, Elisabeth-Selbert-Straße, Eggestraße und Osterhop
(Bearbeitungsstand: 13.08.2015)**

➤ **Öffentliche Auslegung**

I. Sachdarstellung

A) Problem

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hemelingen, Ortsteil Hemelingen, und ist ca. 22,5 ha groß. Auf Grundlage von Bebauungsplänen von Anfang der 1960-er Jahre existiert in diesem Bereich eine unmittelbare Nähe zwischen gewerblichen Nutzungen und Wohnen. Durch diese gewachsene Gemengelage gibt es ein latent vorhandenes Konfliktpotential. Vor dem Hintergrund möglicher Nutzungsänderungen im Gewerbegebiet, bzw. neuen Ansiedlungen auf teilweise noch vorhandenen Brachflächen, reichen die bestehenden planungs-rechtlichen Regelungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht mehr aus.

B) Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

Zum Planinhalt

Es wird auf den anliegenden Planentwurf und den Text der Begründung verwiesen.

Zum Verfahren nach dem BauGB

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 19. Juli 2012 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist am 21. Juli 2012 öffentlich bekannt gemacht worden.

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

Zum Bebauungsplanentwurf 2438 ist am 11. März 2014 vom Ortsamt Hemelingen eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

Das Protokoll der Einwohnerversammlung ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Auf den Inhalt wird verwiesen. Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

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

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung des Planentwurfes beteiligt worden (Stand: öffentliche Auslegung):

Deutsche Telekom AG, T-Com
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG - Region Niedersachsen/Bremen
Deutsche Post Real Estate Germany GmbH
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Hamburg, Immobilienbüro Bremen
Eisenbahn-Bundesamt - Außenstelle Hannover -
Der Senator für Inneres und Sport
Polizei Bremen - Kampfmittelräumdienst -
Ortsamt Hemelingen
Der Senator für Gesundheit
Gesundheitsamt Bremen
Bemische Zentralstelle für die Verwirklichung der Gleichberechtigung der Frau
Landesbehindertenbeauftragte der Freien Hansestadt Bremen
Gewerbeaufsicht des Landes Bremen
Landesamt für Denkmalpflege
Landesarchäologie
Umweltbetrieb Bremen
hanseWasser
ENO - Entsorgung Nord GmbH
Amt für Straßen und Verkehr
Bau und Vermietung von Nahverkehrsanlagen
GeoInformation Bremen
Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen
Der Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen – Luftfahrtbehörde -
WFB – Wirtschaftsförderung Bremen GmbH -
Geologischer Dienst für Bremen – MARUM -
Die Senatorin für Finanzen
Die Senatorin für Finanzen – Geschäftsbereich Bundesbau –
Immobilien Bremen, Anstalt des öffentlichen Rechts
Handelskammer Bremen
Handwerkskammer Bremen
Arbeitnehmerkammer Bremen
Architektenkammer Bremen
Bremischer Deichverband am rechten Weserufer
Bremer Straßenbahn AG
BREPARK GmbH

Landesverband der Gartenfreunde Bremen e.V.
E.ON Netz GmbH
TENNET TSO GmbH
EWE-AG Bremen
Wesernetz Bremen GmbH
Gesamtverband Natur- und Umweltschutz Unterweser e.V.
Naturschutzbund Deutschland (NABU) Landesverband Bremen e.V.
Zweckverband Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen (ZVBN)
Verkehrsverbund Bremen/Niedersachsen GmbH (VBN)

Das Ortsamt teilt folgendes mit:

„Der Beirat Hemelingen begrüßt die Einleitung des Planaufstellungsverfahrens mit dem Ziel, die aus den fehlenden Abstandsflächen resultierenden Belastungen der Wohngebiete am Osterhop und der Eggestraße durch Lärm und Umweltbelastende Emissionen der bisher zulässigen industriellen und gewerblichen Nutzungen beiderseits der Funkschneise zu reduzieren bzw. zu vermeiden.

In Abänderung des jetzt vorliegenden Entwurfs fordert der Beirat, das GE-Gebiet (Dreieck) als GE1 Gebiet auszuweisen und die Auflagen, über den Verweis auf TA Luft und TA Lärm hinaus, präziser zu formulieren.

Der Beirat fordert für das GE2 Gewerbegebiet die Ausweisung als MI-Gebiet. Alternativ sind die Schutzwirkungen der textlichen Festsetzungen präziser zu beschreiben und ggfs. zu verschärfen.

Weiter wird gefordert, für das Gewerbegebiet nördlich der Funkschneise bis zur Bahnlinie, ebenfalls ein GE1 Gebiet in einem eigenständigen Planaufstellungsverfahren auszuweisen. Der Beirat fordert auch hier, die Auflagen, über den Verweis auf TA Luft und TA Lärm hinaus, präziser zu formulieren.

Den Gestaltungsregelungen für die Eggestraße und die Hasenpromenade wird zugestimmt.“

Die Verwaltung gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Der Gewerbebereich südlich der Funkschneise ist durch den Bebauungsplan als „Pufferzone“ definiert, in der potentiell besonders störendes Gewerbe (genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz) ausgeschlossen ist. Ausgenommen hiervon ist eine einzelne, weiter entfernt gelegene Fläche (Dreieck), die zum Betriebsgelände der Daimler-AG gehört. Die Fläche grenzt nicht unmittelbar an schützenswerte Nutzungen, sondern liegt rückwärtig hinter weitläufigen Hallenkomplexen der Daimler AG. Diese Gebäude entfalten eine ausreichende Schutzwirkung. Weitergehende Regelungen im Bebauungsplan sind daher nicht erforderlich.

Der Anregung des Beirates, die Schutzwirkung zum Mischgebiet zu verbessern, wurde gefolgt. Die textliche Festsetzung Nr. 5 wurde um den Passus erweitert, dass direkt zum Mischgebiet ausgerichtete Wandöffnungen grundsätzlich unzulässig sind und bei Ausnahmen davon die Schutzwirkung durch geeignete bauliche Vorkehrungen herzustellen ist, damit keine zusätzliche Belastung von Wohnnutzungen erfolgt.

Die Bereiche nördlich der Funkschneise werden in Absprache mit dem Beirat nicht in den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes einbezogen. Gegebenenfalls wird hier bei Erforderlichkeit ein gesondertes Planverfahren durchgeführt.

Die Handelskammer Bremen teilt folgendes mit:

die Handelskammer Bremen nimmt den o. g. Bebauungsplanentwurf zur Kenntnis. Wir halten es im konkreten Fall für sehr bedenklich, dass nach Anwohnerprotesten mit Mitteln des Planungsrechtes eine eigentlich genehmigungsfähige Gewerbeansiedlung (hier ein Abfall- und Recyclingbetrieb) verhindert werden soll.

Aus Sicht der Handelskammer ist im gesamten Plangebiet nunmehr grundsätzlich sicherzustellen, dass sämtliche planungsrechtlichen Festsetzungen in keinem Fall zu Lasten der bestehenden Gewerbeansiedlungen gehen. Hier ist Bestandsschutz zu gewährleisten, der keinerlei Einschränkungen in Art und Umfang der derzeitigen gewerblichen Nutzungen zulässt sowie den Unternehmen die Möglichkeit einer Entwicklung auch am bisherigen Standort erhält.

”

“

Die Verwaltung gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Sämtliche im Plangebiet derzeit vorhandenen Betriebe haben Bestandsschutz und werden durch die Neuplanung nicht eingeschränkt, da es sich nicht um Betriebe handelt, die eine Genehmigung nach Bundes-Immissionsschutzgesetz benötigen. Die Entwicklungsmöglichkeiten der Betriebe bleiben wie bisher erhalten.

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

C) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Für die Stadtgemeinde Bremen fallen keine Erschließungskosten an, da das Gebiet bereits vollständig erschlossen ist.

Kosten können der Stadtgemeinde Bremen entstehen, weil durch die Aufstellung des Bebauungsplans 2438 Eingriffe in ausgeübte Nutzungen ermöglicht werden. Diese führen gemäß § 42 Abs. 3 BauGB zu einer Entschädigungspflicht, wenn dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Über die Höhe etwaiger Entschädigungsansprüche können keine konkreten Angaben gemacht werden. Grundsätzlich ist die Wertminderung der Grundstücke infolge der geänderten Planung zu entschädigen (§ 42 Absatz 3 BauGB).

Da die gegenwärtigen Nutzungen auf den Grundstücken der Kartonfabrik und der Teileproduktion bzw. Lagerung für das Automobilwerk und auf dem Grundstück des Salzlagers nicht nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungspflichtig waren, kann davon ausgegangen werden, dass durch den Bebauungsplan ein entsprechender „Eingriff in ausgeübte Nutzungen“ jedoch nicht gegeben ist. Da alle anderen derzeit ausgeübten Nutzungen nicht eingeschränkt werden, ist ein relativ günstiger Zeitpunkt für eine Umsetzung der neuen planerischen Ziele gegeben.

Nicht auszuschließen ist, dass der Eigentümer eines Einzelgrundstücks Aufwendungen für die Erstellung von Antragsunterlagen (Antrag zur Genehmigung eines Abfallzwischenlagers) gegenüber der Stadtgemeinde geltend macht (§ 39 BauGB - Vertrauensschaden -). Die sich hieraus möglicherweise ergebenden Ansprüche können nicht konkret benannt werden, da die Aufwendungen nicht bekannt sind.

Wegen der Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten. Die erforderlichen Mittel werden - soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können - entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

2. Genderprüfung

Durch die Überplanung von Bestandsstrukturen sind keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen auf Frauen oder Männer zu erwarten.

D) Abstimmungen

Dem Ortsamt Hemelingen wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.3 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

II. Beschlussvorschläge

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes 2438 einschließlich Begründung zu.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2438 einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.

Anlagen

- Entwurf des Bebauungsplanes 2438 (Bearbeitungsstand: 13.08.2015)
- Begründung zum Bebauungsplan (Bearbeitungsstand: 13.08.2015)
- Protokoll der Einwohnerversammlung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Begründung

zum B-Plan 2438

für ein Gebiet in Bremen - Hemelingen

zwischen Funkschneise, Elisabeth-Selbert-Straße, Eggestraße und Osterhop

(Bearbeitungsstand: 13.08.2015)

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hemelingen, Ortsteil Hemelingen.

Seine Größe beträgt ca. 22,5, ha.

Die genaue Lage und Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flächen zwischen Funkschneise und Eggestraße/Osterhop.

Im nördlichen Teil des Plangebietes befinden sich ausschließlich gewerbliche Nutzungen, am südlichen Rand erstreckt sich Wohnungsbau. Dazwischen verläuft ein Grünzug, bestehend aus Grünanlage, Kleingärten und Flächen für ökologische Kompensationsmaßnahmen.

Im westlichen Teil des Plangebietes befinden sich Gebäude der Daimler AG (Lagerhallen, Rohbauhalle, Verwaltungsgebäude), in östlicher Richtung schließen ein Salzlager, ein derzeit leerstehendes größeres Bürogebäude sowie eine Kartonfabrik an. Die Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt über die Funkschneise; die Funkschneise führt über die Elisabeth-Selbert-Straße direkt zur Osterholzer Heerstraße.

Im Süden des Plangebietes verläuft die Eggestraße; prägend sind hier eingeschossige Doppelhäuser. Diese sind in den 1950er Jahren als Siedlungsbebauung entstanden. Die Bebauung hat ihr ursprüngliches Erscheinungsbild bis heute kaum verändert.

Der „Osterhop“ als stadteinwärts gerichtete Verlängerung der Eggestraße ist städtebaulich heterogener. Hier befinden sich 1- bis 2-geschossige Wohngebäude unterschiedlichen Baualters, eine Kindertagesstätte sowie eine Arztpraxis. Im Eckbereich zur Funkschneise liegt ein Umspannwerk. Westlich schließen Gewerbebetriebe an, rückwärtig zum Osterhop befinden sich umfangreiche Büronutzungen des Daimler Werkes.

Nördlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Bremen - Hannover. Zwischen Bahnstrecke und Plangebiet liegt - außerhalb des Geltungsbereichs - ein weiteres schmales Gewerbeband (Recycling, Farben- und Lackproduktion). Jenseits der Bahnstrecke befinden sich weiträumige industrielle Nutzungen (Hauptwerk der Daimler-AG, Eisenbahnausbesserungswerk).

Südwestlich des Plangebietes liegen Wohngebiete der Ortsteile Arbergen und Heme-lingen.

2. Geltendes Planungsrecht

Es gelten die Bebauungspläne 162 und 415, rechtskräftig seit dem 26.07.1962 bzw. 26.01.1960. In beiden Bebauungsplänen ist Gewerbeklasse II festgesetzt. In den gewerblich geprägten Bereichen dieser Bebauungspläne sind Wohnungen nur als Zubehör, entlang der Straße Osterhop sind sie allgemein zulässig.

Im Bereich der Eggestraße wurde der Bebauungsplan 162 durch den Bebauungsplan 2337, rechtskräftig seit dem 08.12.2008, aufgehoben. Planungsrechtliche Grundlage ist seitdem § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Neue Vorhaben müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen kann der Gebietscharakter hier als Allgemeines Wohngebiet definiert werden.

Für den Grünzug an der Hasenpromenade gibt es derzeit keine planungsrechtlichen Festsetzungen.

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt für den gewerblich genutzten Bereich „Gewerbliche Bauflächen“, für den Grünzug „Dauerkleingärten“, „Parkanlage“ und „Grünverbindung“ sowie für den Wohnungsbau am Osterhop und an der Eggestraße „Wohnbauflächen“ dar.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sind im Wesentlichen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelbar; für den Mischgebietsstreifen am Osterhop (rd. 1,2 ha) wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Festsetzungen der Bebauungspläne von Anfang der 1960er Jahre entsprechen nur noch teilweise den heutigen Erfordernissen. Außerdem soll eine Steuerung der planungsrechtlichen Zulässigkeit über die nach § 34 BauGB bestehenden Regelungen hinaus erfolgen.

Im Plangebiet fehlen insbesondere ausreichende Regelungen zur Konfliktminimierung zwischen gewerblichen Emissionen und Wohnnutzungen. Die Neuplanung soll aus diesem Grunde das Verhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe umfassend definieren.

Betriebe müssen zukünftig verstärkt die Nachbarschaft von schützenswerten Nutzungen berücksichtigen und Emissionen entsprechend ausrichten. Demgegenüber sollen bei Wohnhäusern im Falle von Neu- und Umbauten Vorkehrungen zum Immissionsschutz vorgesehen werden.

Die Gewerbeflächen sollen im Hinblick auf mögliche Störpotentiale untergliedert werden. Die zulässigen Emissionen der Betriebe stehen dabei in Abhängigkeit zur räumlichen Nähe schützenswerter Nutzungen.

Grundsätzlich gilt in diesem Zusammenhang das „Prinzip der gegenseitigen Rücksichtnahme“, d.h., in dieser gewachsenen Gemengelage müssen Wohnnutzungen auch gewisse (Mehr-)Belastungen hinnehmen.

Zur Konfliktminimierung soll in diesem Zusammenhang auch der vorhandene Grünbereich zwischen dem Gewerbeareal und den Wohnhäusern beitragen, der als „Pufferzone“ planungsrechtlich gesichert wird.

Darüber hinaus soll der Bebauungsplan 2438 Regelungen zum Erhalt des Straßenbildes in der Eggestraße treffen. Hierfür sind einige gestalterische Vorgaben erforderlich.

Mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der genannten Planungsziele geschaffen werden.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

- Gewerbegebiet -

Den größten Teil des Plangebietes nimmt das Gewerbegebiet ein. Dieses wird hinsichtlich der zulässigen Nutzungen in Teilbereiche untergliedert (GE 1, GE 2, GE 3). Maßgeblich hierfür ist die Art der Betriebe und deren spezifische Eigenschaften. Mit zunehmender Nähe zu Wohnbebauungen nehmen die Einschränkungen hinsichtlich der betrieblichen Emissionen sukzessive zu.

Der Bebauungsplan sieht hierzu folgende konkrete Regelungen vor:

GE 1

Diese Flächen befinden sich im Nordwesten des Plangebietes. Die Entfernung zu den nächstgelegenen Wohnnutzungen beträgt mindestens 150,0 m. Aufgrund der relativ großen Distanz sowie der Tatsache, dass sich in dem Bereich zwischen Wohnnutzungen und dem Teilbereich des GE 1 zusätzlich weitläufige und abschirmende Hallen- und Bürobauten der Daimler-AG befinden, gelten hier die allgemeinen Vorschriften des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Danach sind Gewerbebetriebe zulässig, die nicht erheblich belästigend sind. Darüber hinausgehende Regelungen zum Immissionsschutz werden im GE 1 nicht getroffen.

GE 2

Die Flächen erstrecken sich von der Funkschneise bis zur Wohnbebauung an der Eggestraße bzw. am Osterhop. In dieser unmittelbaren Nachbarschaft zu Wohnnutzungen sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, von denen keine schädlichen Umwelteinwirkungen ausgehen können. Schädliche Umwelteinwirkungen (z.B. Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Bodenbelastungen) können insbesondere von Betrieben ausgehen, die auf Grundlage des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) genehmigt werden müssen. Kritische Situationen können z.B. bei unsachgemäßer Handhabung oder im Brandfall eintreten. Die konkreten Betriebsarten und Anlagen sind im Anhang der 4. Verordnung zur Durchführung des BImSchG (Spalte 1 und 2) aufgeführt.

Da es nur auf die Schutzbedürftigkeit in der konkreten Grundstückssituation ankommt, gilt der genannte Ausschluss nicht für Betriebsteile oder Anlagen von Betrieben, die

für sich genommen keine Genehmigungen nach dem BImSchG benötigen, jedoch Teil eines größeren Verbundes sind, der als Gesamtbetrieb eine Genehmigung nach dem BImSchG umfasst.

GE 3

Der Bebauungsplan 2438 sieht insgesamt eine räumliche „Pufferzone“ zwischen Gewerbe und Wohnen vor. Im westlichen Teil des Plangebietes übernimmt der vorhandene Grünzug/Kleingartenbereich diese Funktion. Im östlichen Teil gibt es diesen Freiraum nicht, so dass die „Pufferfunktion“ auf andere Weise hergestellt werden muss.

In einem schmalen Gewerbestreifen unmittelbar hinter den Gebäuden am Osterhop werden aufgrund des direkten Aneinandergrenzens daher einige weitergehende Regelungen getroffen, die dieser besonderen räumlichen Konstellation geschuldet sind. Zulässig sind hier nur gewerbliche Nutzungen, die auch in einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO zulässig wären (gewerbliche Nutzungen, von denen keine wesentlichen Störungen auf angrenzende schützenswerte Nutzungen ausgehen können).

Um flexibel auf betriebliche Anforderungen eingehen zu können, sieht der Bebauungsplan 2438 allerdings auch vor, dass die Schutzwirkung im o.g. Sinne ebenfalls gegeben sein kann, wenn eine ausreichende Abschirmung durch erhöhte bauliche oder technische Aufwendungen erfolgt (z.B. durch Anordnung der Gebäude und innerbetrieblichen Verkehrsflächen, Wandkonstruktion).

Mischgebiet

Die Flächen entlang der Straße Osterhop werden aufgrund der vorhandenen Gesamtsituation als Mischgebiet festgesetzt (MI 1 und MI 2). Der Straßenzug wird auf seiner Nordseite relativ heterogen genutzt (Wohnhäuser, KTH, Arztpraxis, türkisches Lebensmittelgeschäft (aufgegeben, dafür geplantes Hotel) und ist westlich und rückwärtig umgeben von gewerblichen Strukturen.

Eine Einschränkung des Mischgebietes erfolgt im Einmündungsbereich der Funkschneise (MI 2). Hier befindet sich ein Umspannwerk, das aus gesundheitlichen Gründen (Niederfrequenzanlage) planerische Vorsorgemaßnahmen erfordert. Der Bebauungsplan sieht daher vor, dass hier Wohnnutzungen und soziale Einrichtungen (z. B. Kindertagesstätte, Schule) erst in einem Mindestabstand von 40,0 m zum Umspannwerk zulässig sind.

Vergnügungsstätten sind im Mischgebiet unzulässig, dieses betrifft auch die ausnahmsweise Zulässigkeit. Zu Vergnügungsstätten können neben Spielhallen auch Wettbüros und sonstige sexorientierte Einrichtungen zählen. Im Mischgebiet befinden sich zahlreiche Wohnhäuser, zudem liegen im Nahbereich schulische und vorschulische Einrichtungen (Grundschule Hinter den Ellern, Kindertagesheim und Jugendfreizeitanlage im Osterhop). Vergnügungsstätten sind hier mit dem sozialen Umfeld nicht vereinbar. Ausgeschlossen sind im Mischgebiet auch Tankstellen, da ortsfremde Verkehre in diesem Quartier vermieden werden sollen.

Allgemeines Wohngebiet

Die Bebauung auf der Nordseite der Eggestraße wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt (WA 1/WA 2). Berücksichtigt werden muss bei dieser Einstufung die unmittelbare Nachbarschaft zu Gewerbenutzungen. Zudem ist es stadtplanerisch unbedenklich, das Spektrum der möglichen Nutzungen in der Eggestraße in begrenztem

Umfang zu erweitern (z.B. nicht störendes Handwerk, gebietsbezogene kleinere Läden und gastronomische Einrichtungen).

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet sowie am Osterhop durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhe bzw. Firsthöhe (GH/FH) definiert. In der Eggestraße wird zusätzlich die Geschossigkeit vorgegeben.

Gewerbegebiet

Das Gewerbegebiet ist überwiegend durch großflächige Hallenstrukturen geprägt. Entsprechend wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, die städtebaulich angemessen ist.

Die maximalen Gebäudehöhen ergeben sich ebenfalls aus dem Bestand. Die vorhandenen Hallenbauten erreichen teilweise eine Höhe von bis zu 15,0 m. Der Bebauungsplan 2438 sieht daher eine maximale Gebäudehöhe von 15,0 m vor. Er setzt darüber hinaus fest, dass diese Höhe durch notwendige Technikgeschosse (Lüftungen, Aufzüge) um bis zu 5,0 m überschritten werden kann. Diese müssen jedoch um mindestens 5,0 m von der Gebäudeaußenkante zurückspringen, um sich optisch unterzuordnen. Die Festsetzung der Gebäudehöhe ist städtebaulich angemessen.

Abweichende Höhenfestsetzungen gelten für die mit GE 3 bezeichnete Fläche. Hier befindet sich mit bis zu 20,0 m das höchste Gebäude im Plangebiet. Das Gebäude nimmt einen Großteil der Fläche ein. Es befindet sich auf der Nordseite der Bebauung am Osterhop mit einem Abstand von ca. 35,0 m zu den Gebäuden. Negative städtebauliche Auswirkungen etwa durch Verschattungen finden nicht statt. Das langgestreckte Gebäude entfaltet darüber hinaus eine wirkungsvolle optische Trennung zu den dahinter liegenden Hallenbauten und trägt darüber hinaus zum Lärmschutz bei.

Der Bebauungsplan 2438 setzt daher fest, dass Gebäude in diesem Geländestreifen maximal 20,0 m hoch sein können. Zusätzliche Dachaufbauten sind hier allerdings nicht zulässig.

Mischgebiet

Im Mischgebiet (MI 1, MI 2) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Grundstücke im Osterhop sind in erheblichem Anteil durch Wohngebäude genutzt und relativ klein sowie dicht bebaut. Die Grundflächenzahl ist aus der bestehenden Baustruktur abgeleitet.

Die vorhandenen Gebäudehöhen variieren im Wesentlichen zwischen 9,0 und 10,0 m. Die Maximalhöhe wird daher auf 10,0 m begrenzt.

Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1, WA 2) wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die Grundstücke in der Eggestraße sind größer bemessen als im Osterhop und nur im vorderen Teil bebaut. Eine Grundflächenzahl von 0,3 ist darum ausreichend.

Vorgegeben wird hier aus gestalterischen Gründen auch die Firsthöhe, da die sehr homogene und städtebaulich erhaltenswerte Siedlungsstruktur in diesem Straßenzug

auch zukünftig Bestand haben soll. Die vorhandenen Firsthöhen variieren dabei: Im westlichen Teil (WA 1) betragen sie rd. 7,0 m, im östlichen Teil (WA 2) rd. 9,50. Dementsprechend definiert der Bebauungsplan die Firsthöhen.

Da die vorhandene Bebauung zudem ausschließlich eingeschossig ist, wird auch dieses Maß als Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse übernommen.

3. Bauweise

Entsprechend den vorhandenen großen Hallenbauten wird im Gewerbegebiet eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt mit der Maßgabe, dass auch Gebäudelängen von mehr als 50,0 m in offener Bauweise zulässig sind.

Im Mischgebiet sowie im Allgemeinen Wohngebiet wird ebenfalls auf Grundlage des Bestandes die offene Bauweise (o) festgesetzt. In der Eggestraße wird ergänzend vorgegeben, dass nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig sind. Die Gebäudebreiten sind aus gestalterischen Gründen im westlichen Teil der Eggestraße (WA 1) auf 14,0 m und im östlichen Teil (WA 2) auf 15,0 m begrenzt. Die zusätzlichen Regelungen in der Eggestraße dienen dem Erhalt des Straßenbildes und der vorhandenen Gebäudetypologie.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauflächen im Gewerbebereich werden großflächig mit Baugrenzen umgeben. Eine Unterbrechung erfolgt lediglich durch zwei unterirdische Abwasserleitungen, die nicht überbaut werden dürfen. Innerhalb der Baufelder können die Baukörper entsprechend den betrieblichen Anforderungen flexibel positioniert werden. Die Abstände der Gewerbebauten zu den angrenzenden Kleingärten und Grünflächen betragen mindestens 5,0 m, zum Mischgebiet am Osterhop aufgrund der erweiterten Gebäudehöhen mindestens 10,0 m.

Die überbaubaren Flächen im Mischgebiet sowie im Allgemeinen Wohngebiet orientieren sich im Wesentlichen am Gebäudebestand. Bauliche Erweiterungen sind als rückwärtige Anbauten möglich. In der Eggestraße wird zum Erhalt des Straßenbildes zusätzlich eine Baulinie entlang der Straße vorgegeben. Eine Überschreitung der Baulinie durch Vorbauten, Erker, Wintergärten oder sonstige Bauteile wird aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen, da die vorhandenen Gebäude eine einheitliche und unverbaute Gebäudefront aufweisen und diese Fassadenabwicklung als prägendes gestalterisches Element erhalten bleiben soll.

Der Bebauungsplan 2438 macht darüber hinaus Vorgaben für die Vorgärten, die sowohl in der Eggestraße als auch am Osterhop bisher unverbaut sind. Dieses soll auch zukünftig gewährleistet werden. Die Vorgärten sind daher von Garagen und Stellplätzen sowie Nebenanlagen freizuhalten.

Unmittelbar westlich der öffentlichen Grünanlage verläuft die Baugrenze in einem Teilabschnitt in rd. 18,0 m Entfernung parallel zur Straße. Hier befinden sich zahlreiche Büsche und Bäume, die eine optische Abschirmung der Gewerbeflächen herstellen. Dieser „Sichtschutz“ soll erhalten bleiben. Innerhalb dieser nicht überbaubaren Zone befindet sich eine zentrale Sprinkleranlage der Daimler-AG. Aus betrieblichen

Gründen muss diese auch zukünftig an diesem Standort verbleiben. Darüber hinausgehende bauliche Anlagen sind auf dieser Fläche unzulässig (s. hierzu auch Punkt C) 8. dieser Begründung).

5. Erschließung

Das Plangebiet ist vollständig über die umgebenden Straßen erschlossen und setzt keine Erschließungsflächen fest. Baumaßnahmen an den vorhandenen Straßen, die sich aus der Überplanung des Gebietes ergeben, sind nicht erforderlich.

6. Grünflächen/Kleingärten/Gewässer

Parallel zur Eggestraße verläuft rückwärtig zu den Wohnhäusern ein rd. 30 m breiter Grünzug, der in seinem westlichen Teil als öffentliche Grünanlage ausgebaut ist und in östlicher Richtung in eine Kleingartenzone übergeht. Am südlichen Rand des Grünzuges befindet sich ein Graben, der ebenfalls Bestandteil der öffentlichen Grünanlage ist. Durch den gesamten Grünzug führt ein Geh- und Radweg (Hasenpromenade). Der Grünzug bietet eine attraktive Naherholungsmöglichkeit und ist Teil einer weiterführenden innerörtlichen Radwegeverbindung. Darüber hinaus trennt er Gewerbe- und Wohnbereiche voneinander.

Der Grünzug wird insgesamt durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich abgesichert.

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

Am östlichen Ende des Grünzuges befindet sich auf städtischer Fläche ein Bereich mit natürlicher Vegetation. Die Fläche ist in der Vergangenheit im Zusammenhang mit verschiedenen privaten Bauvorhaben für ökologische Kompensationsmaßnahmen genutzt worden und kann der natürlichen Sukzession überlassen werden.

8. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der unter Punkt C) 4. dieser Begründung genannten Fläche zwischen Osterhop und öffentlicher Grünanlage wird zum Erhalt des Bewuchses eine Pflanzbindung festgesetzt. Die innerhalb dieser Fläche gelegene zentrale Sprinkleranlage der Daimler AG ist intensiv eingegrünt und liegt teilweise unter Erdgleiche. Die Anlage ist optisch kaum wahrnehmbar. Da die Sprinkleranlage bei Bedarf an diesem Standort auch erneuert werden muss, ist sie in diesem Fall wieder einzugrünen. Zur Absicherung enthält der Bebauungsplan 2438 die textliche Festsetzung Nr. 10. Die textliche Festsetzung stellt sicher, dass innerhalb der Pflanzbindungsfläche, in der gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 25b BauGB grundsätzlich keine Baumaßnahmen genehmigungsfähig sind, ein Ersatz für die bestehende Sprinkleranlage realisiert werden kann.

9. Immissionsschutz

Das Plangebiet wird durch Bahnlärm der nahegelegenen Strecke Bremen - Hannover belastet. Darüber hinaus können Störungen von den Gewerbeflächen auf die umge-

benden Wohngebiete ausgehen (Gerüche, Erschütterungen, Luftbelastungen, Lärm). Zusätzlich sind im Umfeld des Umspannwerkes Auswirkungen durch magnetische Felder zu beachten. Im Einzelnen stellt sich die Situation wie folgt dar:

Gewerbelärm und sonstige Gewerbeimmissionen

Im Plangebiet sind aktuell keine problematischen Emissionen festzustellen, die auf gewerbliche Aktivitäten zurückzuführen sind. Allerdings wurde von einem der ansässigen Betriebe eine Nutzungsänderung beantragt (Lager für Sonderabfälle), dessen Genehmigung zu einem Konflikt mit angrenzenden Wohnnutzungen führen könnte. Diese und ggf. weitere Umnutzungen mit Konfliktpotential sind auf Grundlage des bestehenden Planungsrechtes jederzeit möglich. Um dauerhaft ein verträgliches Miteinander zwischen Wohnen und Gewerbe zu gewährleisten, sieht der Bebauungsplan 2438 aus diesem Grunde vorbeugend Maßnahmen zur Konfliktminimierung vor.

Dieses sind:

- Gliederung des Gewerbegebietes nach Art der Betriebe
- weitestgehender Ausschluss von Gewerbenutzungen, die eine Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) benötigen
- Sicherung eines Grünzuges als „Pufferzone“ zwischen Wohnen und Gewerbe
- geschlossene Außenwände oder gleichwertig wirksame Vorkehrungen bei Produktionsräumen mit Ausrichtung zu Wohnnutzungen
- zusätzliche Einschränkungen von gewerblichen Nutzungen in Nachbarschaft zum Mischgebiet.

Für die nach Ausschluss von sog. „BImSch- Betrieben“ verbleibenden zulässigen gewerblichen Nutzungen gelten hinsichtlich möglicher Immissionen die allgemeinen Vorschriften des BImSchG. Betriebe sind danach grundsätzlich verpflichtet, schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden und ihre Anlagen nach dem Stand der Technik einzurichten. Die Vorgaben sind definiert in den verschiedenen spezifischen Regelwerken (z.B. TA Luft, TA Lärm). Dieses betrifft auch die Immissionen durch betriebsinterne Gewerbeverkehre.

Die Kombination der einschlägigen Regelwerte auf Grundlage des BImSchG sowie der genannten Festsetzungen im Bebauungsplan 2438 gewährleistet ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen.

Verkehrslärm

Die Belastung durch Straßenverkehrslärm ist im Plangebiet unproblematisch. Eggestraße und Osterhop sind gebietsinterne Sammelstraßen ohne nennenswerten Anteil an Gewerbeverkehren und ohne größeres Verkehrsaufkommen. Die Funkschneise als Haupteinfahrt des Gewerbebereichs ist ausschließlich über die Osterholzer Heerstraße /Elisabeth-Selbert-Straße anzufahren und hat keine negativen Auswirkungen auf die Wohnnutzungen im Plangebiet.

Lärmbelastungen entstehen durch die nahe am Plangebiet vorbeiführende Bahnstrecke Bremen - Hannover. Die Entfernung zur Eggestraße liegt zwischen 230 - 370 m, zum Osterhop zwischen 270 - 400 m.

Gem. Lärmkarte des Eisenbahn-Bundesamtes (Lärmkarte Eisenbahn-Bundesamt 2015) betragen die Tagwerte in der Eggestraße 60 bis 65 dB(A), die Nachtwerte 55 bis 60 dB(A). Am Osterhop ist von Tagwerten zwischen 55 und 60 dB(A) und

Nachtwerten zwischen 50 und 55 dB(A) auszugehen.

Damit sind die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, „Schallschutz im Städtebau“ für Mischgebiete [tags max. 60 dB(A), nachts max. 45 dB(A)] sowie für Allgemeine Wohngebiete [tags max. 55 dB(A), nachts max. 40 dB(A)] überschritten; dieses betrifft insbesondere die Nachtwerte. Da es sich um die Überplanung von Bestandsstrukturen handelt, ist es Ziel des Bebauungsplanes 2438, die Situation zu verbessern und unter den vorgegebenen Rahmenbedingungen zu optimieren.

Die Lärmsituation entlang der Bahntrasse ist weiträumig durch erhöhte Lärmwerte gekennzeichnet. Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände/Wälle) sind nur in wenigen Abschnitten vorhanden und fehlen im Bereich des Plangebietes völlig. Um in den vorhandenen Wohnbereichen dennoch gesunde Wohnverhältnisse zu ermöglichen, sind lärmindernde Maßnahmen an den Gebäuden erforderlich (z.B. Schallschutzfenster, Wintergärten, verglaste Loggien), die die Einhaltung der folgenden Werte innerhalb der Gebäude gewährleisten. Der Bebauungsplan 2438 setzt daher fest, dass in ruhebedürftigen Räumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) tags 35 dB(A) und nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden dürfen. Nachts muss zudem bei Einhaltung der Werte eine freie Belüftung der genannten Räume möglich sein; dieses ist z.B. auch über schallgedämpfte Dauerlüftungen zu erreichen.

Die Werte für Grundstücksfreiflächen (tags) werden im Osterhop eingehalten, in der Eggestraße jedoch um bis zu 10 dB(A) überschritten. In der Eggestraße sollen daher zumindest Teilbereiche in den Gartenzonen lärmäßig geschützt werden. Der Bebauungsplan 2438 setzt aus diesem Grunde fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet auf den rückwärtigen hausnahen Freibereichen wie Terrassen und Balkonen durch bauliche Maßnahmen (z.B. lärmabsorbierende Materialien, Wintergärten, Schutzwände, verglaste Loggien) sicherzustellen ist, dass ein Mittelungspegel von 55 dB(A) tags eingehalten werden kann.

Magnetische Felder

Bei Neu- und Ergänzungsbebauungen im Umfeld des festgesetzten Umspannwerkes im Eckbereich Osterhop/Funkschneise ist die durch die Stadt Bremen erlassene Empfehlung zur „Gesundheitsvorsorge bei Niederfrequenzanlagen in Planungsvorhaben“ vom 30. Nov. 2010 zu berücksichtigen. Danach ist insbesondere in Daueraufenthaltsbereichen für Kinder und Jugendliche wie Wohngebäuden, Kindertagesstätten, Schulen etc. eine durchschnittliche magnetische Flussdichte von $0,3 \mu\text{T}$ (Mikrotesla) nicht zu überschreiten. Die Einhaltung dieser Vorgabe kann im Plangebiet ab einer Entfernung von 40,0 Metern ausreichend gewährleistet werden. Der Bebauungsplan 2438 sieht daher unmittelbar östlich des Umspannwerkes eine Fläche mit entsprechenden Nutzungsbeschränkungen vor (MI 2).

10. Gestaltungsfestsetzungen

Die Bebauung an der Eggestraße soll gestalterisch in ihren wesentlichen Merkmalen gesichert werden. Ziel ist der Erhalt des ursprünglichen und bis heute vorzufindenden Straßenbildes. Der Bebauungsplan 2438 sieht daher entsprechende Festsetzungen vor.

Die Eggestraße ist geprägt durch weitestgehend baugleiche Siedlungshäuser, die ab Beginn der 1950er Jahre als Doppelhäuser errichtet wurden. Die Siedlungshäuser

folgen dem bogenförmigen Straßenverlauf in einem regelmäßigen Rhythmus. Die Gebäudeanordnung wird ergänzt durch unverbaute Vorgärten, die sich mehrheitlich durch eine relativ niedrige Hecke zum Straßenraum abgrenzen. Gestalterisch positiv wirken sich auch die gut sichtbaren Gebäudefassaden aus, die gegenüber dem Ursprungszustand bisher nur geringfügig verändert wurden. Prägend sind darüber hinaus die gleichmäßig geneigten Satteldächer mit Schleppegauben (Gaube in Form eines an drei Seiten aus der Dachfläche herausgehobenen Rechtecks mit dreiecksförmigen Seitenflächen) sowie einem begrenzten, zurückhaltenden Farbspektrum von Rot-, Braun- und Grautönen. Wohnraumerweiterungen und Dachausbauten haben bisher nur in den rückwärtigen Gartenbereichen stattgefunden, so dass das ursprüngliche Straßenbild weitestgehend erhalten geblieben ist.

Die gestalterisch wirksamen Festsetzungen des Bebauungsplanes 2438 (Baulinie, Bauweise, Gebäudehöhe und Gebäudebreite, Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen) werden daher um Gestaltungsregelungen zur Dachform, straßenseitigen Dachneigung, Farbe der Eindeckung sowie straßenseitige Dachaufbauten ergänzt (siehe insbesondere textliche Festsetzungen Nrn. 13 bis 18). Hinzu kommt eine Begrenzung der Einfriedigungshöhen. Durch die gestalterischen Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass neue Bauvorhaben bzw. bauliche Ergänzungen sich in die vorhandene und erhaltenswerte Struktur einfügen.

D) Umweltbelange/Umweltbericht

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan 2438 wird eine rd. 20 ha große vorhandene Gewerbefläche überplant. Hinzu kommen vorhandene Wohnnutzungen am Südrand des Gewerbegebietes. Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Verringerung des Konfliktpotentials zwischen diesen beiden Nutzungsarten durch Begrenzung der zulässigen gewerblichen Emissionen.

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

2. Umweltbelange

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 2438 wird im Wesentlichen die „Art der Nutzung“ neu geregelt. Überplant werden überwiegend bereits bebaute bzw. versiegelte Flächen. Im Rahmen der Neuplanung wurden folgende Umweltbelange näher betrachtet:

a) Natur und Landschaft

Gegenüber dem bisherigen Planungsrecht wird keine zusätzliche Verdichtung und damit kein höherer Versiegelungsgrad ermöglicht. Negative Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind daher nicht gegeben.

b) Stadt- und Landschaftsbild

Durch die planungsrechtliche Absicherung des vorhandenen Grünzuges (Hasenpromenade) und den damit gewährleisteten Erhalt eines gebietsprägenden Landschaftselementes wird das bestehende Stadt- und Landschaftsbild durch die Neuplanung positiv beeinflusst. Ebenfalls positiv ist die Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhen.

c) Boden

Im Bereich des Plangebietes wurden als Ergebnis von historischen Recherchen für jeweils 4 Grundstücke an der Funkschneise bzw. an der Straße Osterhop altlastenrelevante Nutzungen ermittelt und technische Untersuchungen durchgeführt.

Danach stellen sich die lokalen Untergrundverhältnisse generalisiert wie folgt dar:

Oberflächennah liegt eine künstliche Sandauffüllung vor, die bereichsweise geringe Bauschuttbeimengungen aufweist. Die Mächtigkeit der Auffüllung liegt im Mittel zwischen 1 und 2 m. In der Regel folgen gewachsene Sande, denen sich in einer Tiefenlage von überschlägig 4 mNN ein Schluffhorizont (Auelehm) anschließt. In Abhängigkeit von der Lokalität kann der Schluffhorizont auch direkt unterhalb der Auffüllung anstehen. Bei einer mittleren Mächtigkeit des Auelehms von ca. 0,5 und 1,5 m liegt die Basis bei ca. 3,5 und 3 m NN. Unterlagert wird der Auelehm von den gewachsenen Wesersanden, deren Basis bei maximalen Endteufen von 8 m erbohrt wurde. Oberhalb des Auelehms kann in Abhängigkeit von der Lokalität ein Stauwasserhorizont vorliegen.

Die Bodenuntersuchungen in verschiedenen Verdachtsbereichen ergaben hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch keine nutzungsspezifischen bzw. relevanten Verunreinigungen, die den jetzigen oder geplanten Nutzungen entgegenstünden. Lediglich im Nordwesten des Grundstückes Funkschneise 13 wurde in einer Sondierung eine geringfügige Verunreinigung mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) in Höhe von 400 mg/kg in einer Tiefe von 2,5 bis 3 m Tiefe ermittelt, die zunächst keinen weiteren Handlungsbedarf ergibt, im Rahmen von baulichen Tätigkeiten jedoch berücksichtigt werden sollte.

Dies gilt ebenso für die Ergebnisse der Bodenluftuntersuchungen, die erwartungsgemäß auf einen geringen anthropogenen Einfluss hinweisen, wobei die anzulegenden Prüfwerte der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) unterschritten werden und sich kein weiterer Handlungsbedarf ergibt.

Lediglich auf 2 Grundstücken im zentralen Bereich des Gewerbegebietes wurden punktuell Grundwasserverunreinigungen ermittelt, die im Bebauungsplan 2438 gekennzeichnet werden.

Direkt an der nördlichen Grundstücksgrenze der Funkschneise 5-11 (im Plan mit A gekennzeichnet), einer ehemaligen Rundfunkgerätefabrikation, wurde in einer Grundwasserprobe ein Gehalt an leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffe (LHKW) in Höhe von 415 µg/l gemessen. Aufgrund weiterer Sondierungen im Umfeld, die diesbezüglich unauffällig blieben, konnte die Herkunft nicht geklärt werden. Ein Zusammenhang mit der außerhalb des Plangebietes gelegenen und bekannten Grundwasserverunreinigung Osterhop 41 ist nicht völlig auszuschließen.

In einer weiteren Grundwasserprobe auf dem Grundstück der Funkschneise 13 (im Plan mit B gekennzeichnet) wurde unterhalb der Halle einer ehemaligen KFZ-Reparaturwerkstatt ein Gehalt an Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) in Höhe von 1500 µg/l gemessen. Einige Bodensondierungen in der Nähe ergaben weder organoleptisch noch in den Analysen der Bodenproben einen Hinweis auf einen Eintrag.

d) Lärm

Das Plangebiet wird durch Bahnlärm belastet. Darüber hinaus kann es zu Störungen durch Gewerbelärm kommen. Der Bebauungsplan 2438 trifft Vorkehrungen, die den möglichen gewerblichen Lärmeintrag für Wohnnutzungen zukünftig auf ein vertretbares Maß beschränken. Bezüglich des Bahnlärmes werden passive Maßnahmen an den Wohngebäuden vorge-

geben, da aktiver Lärmschutz an der Bahnstrecke derzeit nicht absehbar ist. Auf die weiteren Ausführungen zum Immissionsschutz unter C) 9. dieser Begründung wird verwiesen.

Weitere umweltrelevante Belange sind durch die Neuplanung nicht betroffen. Die Notwendigkeit einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB ist daher nicht gegeben.

2.1 Verwendete Unterlagen

Folgende umweltrelevante Unterlagen wurden herangezogen:

- Stellungnahme des Gesundheitsamtes Bremen vom 28.02.2014
- Stellungnahme der Gewerbeaufsicht des Landes Bremen vom 20.02.2014
- Stellungnahme des Landesverbandes der Gartenfreunde Bremen e.V. vom 07.03.2014
- Stellungnahme vom Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, Referat 24 vom 03.03.2014
- Historische Recherche und orientierende Altlastenuntersuchung B-Plan 2438 in Bremen-Hemelingen, CONSENS Umweltplanung GmbH – Bremen, Juni 2015

Geowissenschaftliche Informationen

Im Plangebiet liegen dem Archiv des Geologischen Dienstes für Bremen (GDfB) 100 Bohrungen vor. Somit ist eine gute Untergrundinformation vorhanden. Zusätzlich wurde die Baugrundkarte Bremen und die Geochemische Kartierung Bremen zur Auswertung herangezogen, die gute Flächeninformationen bieten.

Die Geländehöhe des Plangebietes liegt zwischen 5 m und 6 mNN (Angaben Geoinformation Bremen).

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 2 m auftreten; es können lokal andere Mächtigkeiten erreicht werden. An der Basis dieser Weichschichten liegen lokal Torfe vor. 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 Bodenaustausch, 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 angetroffen.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (1976/2011) ergaben freie Grundwasserstände um 3,25 mNN; freie Höchststände sind bei 4 mNN zu erwarten. Das Grundwasser fließt Richtung Nordwesten.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 6,0-7,0; Gesamteisen: 10-20 mg/l; Chloride: 100-250 mg/l; Magnesium: 10-20 mg/l; Calcium: 100-120 mg/l (Angaben aus: Geochemische Kartierung Bremen 1993).

Hinweis 1:

Aufgrund der oberflächennahen, gut wasseraufnehmenden Sande könnte eine Regenwasserversickerung in Frage kommen. Hierzu müssen allerdings weitere gesonderte Untersuchungen durchgeführt werden, um 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 Gebäudeheizung und -kühlung ist hydrogeologisch vor Ort möglich, im Einzelfall jedoch noch zu prüfen.

E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Für die Stadtgemeinde Bremen fallen keine Erschließungskosten an, da das Gebiet bereits vollständig erschlossen ist.

Kosten können der Stadtgemeinde Bremen entstehen, weil durch die Aufstellung des Bebauungsplans 2438 Eingriffe in ausgeübte Nutzungen ermöglicht werden. Diese führen gemäß § 42 Abs. 3 BauGB zu einer Entschädigungspflicht, wenn dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Über die Höhe etwaiger Entschädigungsansprüche können keine konkreten Angaben gemacht werden. Grundsätzlich ist die Wertminderung der Grundstücke infolge der geänderten Planung zu entschädigen (§ 42 Absatz 3 BauGB).

Da die gegenwärtigen Nutzungen auf den Grundstücken der Kartonfabrik und der Teileproduktion bzw. Lagerung für das Automobilwerk und auf dem Grundstück des Salzlagers nicht nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungspflichtig waren, kann davon ausgegangen werden, dass durch den Bebauungsplan ein entsprechender „Eingriff in ausgeübte Nutzungen“ jedoch nicht gegeben ist. Da alle anderen derzeit ausgeübten Nutzungen nicht eingeschränkt werden, ist ein relativ günstiger Zeitpunkt für eine Umsetzung der neuen planerischen Ziele gegeben.

Nicht auszuschließen ist ebenfalls, dass der Eigentümer des genannten Einzelgrundstücks Aufwendungen für die Erstellung von Antragsunterlagen (Antrag zur Genehmigung eines Abfallzwischenlagers) gegenüber der Stadtgemeinde geltend macht (§ 39 BauGB - Vertrauensschaden -). Die sich hieraus möglicherweise ergebenden Ansprüche können nicht konkret benannt werden, da die Aufwendungen nicht bekannt sind.

Wegen der Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten. Die erforderlichen Mittel werden - soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können - entsprechend den

zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

2. Genderprüfung

Durch die Überplanung von Bestandsstrukturen sind keine geschlechtsspezifischen Auswirkungen auf Frauen oder Männer zu erwarten.

Für Entwurf und Aufstellung
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Im Auftrag

Bremen,

.....
Senatsrat

**Niederschrift über die Einwohnerversammlung zum Thema:
„Erörterung des B-Plans Bebauungsplan 2438 für ein Gebiet in Bremen –
Hemelingen zwischen Funkschneise, Elisabeth-Selbert-Straße, Eggestraße und
Osterhop“**

Sitzungstag: 11.03.2014	Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr	Sitzungsende: 20:10	Sitzungsort: Ortsamt Hemelingen KUBIKO (Sitzungssaal)
----------------------------	------------------------------	------------------------	--

Zur Sitzung ist eingeladen worden durch Rundschreiben und Bekanntmachung in der Presse

Anwesend waren:

Vom Ortsamt:

Herr Ullrich Höft	als Vorsitzender
Herr Theodor Dorer	f. d. Protokoll

Vom Beirat:

Herr Gerd Arndt	Frau Heike Germann
Herr Ralf Bohr	Herr Kai Hofmann
Herr Hans-Peter Hölscher	Herr Heinz Hoffhenke
Herr Karl-Heinz Otten	Herr Alfred Kothe
Frau Christa Nalazek	

Ca. 15 Anwohner	siehe Teilnehmerliste
-----------------	-----------------------

Tagesordnung:

**Erörterung des B-Plans Bebauungsplan 2438 für ein Gebiet in Bremen –
Hemelingen zwischen Funkschneise, Elisabeth-Selbert-Straße, Eggestraße und
Osterhop**

Eingeladen: Herr Kaal und Herr Risch (SUBV)

Herr Kaal stellt sich vor, begrüßt die Anwesenden und übergibt das Wort an Herrn Risch. Herr Risch erläutert dem Ausschuss mit Hilfe der anliegenden Präsentation den aktuellen Stand der Planung.

Trotz Veränderungssperre wurden am Osterhop und auf dem Grundstück Funkschneise (ehemals Zulassungsstelle) Bäume gefällt. Die Frage der Begründungen und Genehmigungen wird geprüft.

Auf Wunsch des Beirates soll geprüft werden, ob das Gewerbegebiet nördlich der Funkschneise bis zur Bahnlinie als GE oder GE1 (für Betriebe ohne BlmschG-Genehmigung) Gebiet ausgewiesen werden kann. Grundlage hierfür wird eine Darstellung der Lärm- und Luftbelastung sein. Die Ausweisung könnte auch in einem zweiten Planaufstellungsverfahren geschehen, um die übrige Planung nicht zu verzögern und rechtlich zu gefährden.

Es wird gefordert, das GE-Gebiet (Dreieck) als GE1 Gebiet auszuweisen. Dann wären dort keine BlmSch-Betriebe zulässig, wogegen Widerstand vom Eigentümer Mercedes zu erwarten ist.

Aus Sicht der Stadtplanung ist der Abstand von 150m zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet ausreichend. Der Ausschuss möchte den Abstand vergrößern, ob dies sinnvoll ist wird noch geprüft.

Es soll geprüft werden ob eine Ausweisung des GE 2 Gebietes als Mischgebiet für die angrenzende Wohnnutzung einen höheren und sichereren Schutz vor Belastungen aller Art darstellt.

Der Beirat wird das Gespräch mit Mercedes bezüglich der zukünftigen Ausweisung des GE Gebietes (Dreieck) als GE1 Gebiet sowie des GE 2 Gebietes als Mischgebiet suchen.

Der allgemeine Verfahrensstand wird begrüßt.

Die Gestaltungsregelungen für die Eggestraße werden zur Kenntnis genommen.

Am hinteren Grundstücksrand der Kleingärten an der Hasenpromenade gibt es einen Randstreifen, für den die Besitzverhältnisse unklar sind (s. g. „Niemandsländ“) und auf dem Bäume gesichert und ggf. gefällt werden müssen. Die Stadtplanung wird die Zuständigkeit aufklären.

Herr Risch betrachtet die aktuelle Planung als inhaltlich wie auch rechtlich an einem vernünftigen und nachvollziehbaren Rahmen ausgerichtet. Es geht dabei auch darum, das Verfahren nicht durch zu viele Einzelregelungen zu erschweren und die Stadtgemeinde vor Entschädigungsforderungen (Planungsschaden) zu bewahren. Wichtig bei allen Abwägungen ist, dass der Bebauungsplan rechtlichen Bestand hat und nicht durch Klage für rechtswidrig erklärt wird oder durch Fristablauf der Veränderungssperre in Gefahr gerät. Dann würde wieder das alte Planungsrecht gelten. Herr Risch weist darauf hin, dass für den jetzigen Nutzer des GE-Gebietes (Dreieck) -Mercedes- die vorgelegte Planung bereits eine Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten bedeutet.

Die Anregungen der Einwohner und des Beirats werden bei der weiteren Planung geprüft.

Anschließend behandelt der FA Bau noch den Tagesordnungspunkt Verschiedenes:

In der nächsten Sitzung sollen folgende Punkte behandelt werden:

- Verkehrssituation in der Fritz-Scherer-Straße
- Beschilderung des Behindertenparkplatzes vor dem Bürgerhaus
- Beirats oder Ausschussbesuch bei Mercedes
- eigene Stellungnahme des Beirates zum Bebauungsplan 2438

gez. Höft
Vorsitzender

Gez. Dorer
f. d. Protokoll