

Mitteilung des Senats vom 10. April 2007

Bebauungsplan 2296 für ein Gebiet in Bremen-Hastedt zwischen Georg-Bitter-Straße, Bennigsenstraße, Stresemannstraße, Steubenstraße, Eisenbahnstrecke Bremen-Hannover, Neuenweg, Hastedter Heerstraße, Emil-von-Behring-Straße, Feuerkuhle, Ehler-Cuno-Weg, Hastedter Dorfstraße und Detmolder Straße

(Bearbeitungsstand: 19. Februar 2007)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2296 (Bearbeitungsstand: 19. Februar 2007) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 8. März 2007 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 2296 (Bearbeitungsstand: 19. Februar 2007) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Bebauungsplan 2296 für ein Gebiet in Bremen-Hastedt zwischen Georg-Bitter-Straße, Bennigsenstraße, Stresemannstraße, Steubenstraße, Eisenbahnstrecke Bremen-Hannover, Neuenweg, Hastedter Heerstraße, Emil-von-Behring-Straße, Feuerkuhle, Ehler-Cuno-Weg, Hastedter Dorfstraße und Detmolder Straße

(Bearbeitungsstand: 19. Februar 2007)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 2296 (Bearbeitungsstand: 19. Februar 2007) und die Begründung zum Bebauungsplan 2296 (Bearbeitungsstand: 19. Februar 2007) vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 17. Oktober 2002 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum Bebauungsplan 2296 ist am 4. Juli 2005 vom Ortsamt Hemelingen eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung der Öffentlichkeit ist von der Deputation für Bau und Verkehr vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

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

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

Im Rahmen des Verfahrens ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Dabei wurde der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB festgelegt. Das Ergebnis der Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

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

Nach § 4 a Abs. 2 BauGB ist die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Hemelingen nach § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2296 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 9. November 2006 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf mit Begründung hat vom 15. Dezember 2006 bis 15. Januar 2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Hemelingen Kenntnis zu nehmen.

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

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

- 5.1 Behördenbeteiligung

Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu einer Änderung 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.

- 5.2 Öffentliche Auslegung

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

6. Planänderung und Ergänzung der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

- 6.1 Der Rechtschreibfehler „Benningsenstraße“ wurde in „Bennigsenstraße“ korrigiert.

- 6.2 Der Punkt B) 2. Geltendes Planungsrecht wurde um den Hinweis ergänzt, dass die Flächen im Osten des Planbereichs Bestandteil des städtebaulichen Untersuchungsgebiets „Hemelingen“ sind.

- 6.3 Die ausgelegene Begründung enthielt keine Aussagen zu der im Planentwurf in zwei Bereichen festgesetzten Gebäudehöhe von 10 m. Die Begründung wurde unter Punkt C) 2. Maß der baulichen Nutzung entsprechend ergänzt.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 19. Februar 2007) enthält die vorgenannten Ergänzungen.

7. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2296 erfolgte Planänderung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. 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 sonstige Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Auf die Einholung von Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von der Ergänzung nicht betroffen sind.

Die Deputation für Bau und Verkehr wird hierzu um eine entsprechende Beschlussfassung gebeten.

8. Zusammenfassende Erklärung

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

B) Stellungnahme des Beirates

Dem Ortsamt Hemelingen wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.4 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 (Neufassung) übersandt.

C) Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2296 für ein Gebiet in Bremen-Hastedt zwischen Georg-Bitter-Straße, Bennigsenstraße, Stresemannstraße, Steubenstraße, Eisenbahnstrecke Bremen–Hannover, Neuenweg, Hastedter Heerstraße, Emil-von-Behring-Straße, Feuerkuhle, Ehler-Cuno-Weg, Hastedter Dorfstraße und Detmolder Straße (Bearbeitungsstand: 19. Februar 2007) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahme und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Ronald-Mike Neumeyer
(Vorsitzender)

Uta Kummer
(Sprecherin)

Begründung zum Bebauungsplan 2296 für ein Gebiet in Bremen-Hastedt, zwischen Georg-Bitter-Straße, Bennigsenstraße, Stresemannstraße, Steubenstraße, Eisenbahnstrecke Bremen–Hannover, Neuenweg, Hastedter Heerstraße, Emil-von-Behring-Straße, Feuerkuhle, Ehler-Cuno-Weg, Hastedter Dorfstraße und Detmolder Straße (Bearbeitungsstand: 19. Februar 2007)

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hemelingen, Ortsteil Hastedt. Seine Größe beträgt rd. 35 ha.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Bei dem Planbereich handelt es sich um einen innenstadtnahen Gewerbebereich, der nach dem Bau der Stresemannstraße in den 1950/60er Jahren beidseitig dieses neuen Straßenzuges entstanden ist. Das Gebiet grenzt unmittelbar nördlich an den alten Hastedter Ortskern, der geprägt ist von einer dichten Reihenhausbauung in den Seitenstraßen sowie einer typischen Mischstruktur von Läden, Dienstleistern und Wohnungen entlang der Hastedter Heerstraße. Die Hastedter Heerstraße ist der lokale Nahversorgungsschwerpunkt im Ortsteil.

Der Gewerbebereich weist sowohl in Hinblick auf Nutzungen als auch Bauungen eine ausgesprochen heterogene Struktur auf, die keine klaren Ordnungsprinzipien erkennen lässt. Lediglich in einem Teilabschnitt der Stresemannstraße, in dem sich mehrere größere Autohäuser befinden und im Bereich der Ludwig-Quidde-Straße sowie auf der Nordseite der Stresemannstraße, mit einer Konzentration von Büro- und Dienstleistungsnutzungen, haben sich Ansätze einer städtebaulichen und funktionalen Schwerpunktbildung entwickelt.

Darüber hinaus verteilen sich im Plangebiet einige Fachmärkte sowie kleinere Betriebe, ein Großteil davon als Kfz-bezogenes Gewerbe. Der Handelssektor, insbesondere der Einzelhandel für den täglichen Bedarf, konzentriert sich ansonsten – mit Ausnahme eines Lebensmitteldiscountmarktes an der Emil-von-Behring-Straße – auf den Straßenzug der Hastedter Heerstraße. In der Klinkkuhlenstraße gibt es darüber hinaus eine kleinräumige Durchmischung von Wohnnutzungen und Gewerbebetrieben (überwiegend Kfz-Werkstätten). Des Weiteren sind einige Flächen im Plangebiet nicht bebaut, bzw. unter Berücksichtigung der Lagegunst des Gebietes untergenutzt (Gärtnerei, Lagerflächen, Stellplätze).

Der Nutzungsmix findet sich auch in einer vielfältigen Baukörpergestaltung und -anordnung wieder. Das Spektrum reicht von großflächigen eingeschossigen Hallenbauten in rückwärtigen Grundstückslagen über Bürohochhäuser als Solitärbauten (ADAC, Kfz-Zulassungsstelle) bis hin zu kleineren Werkstätten, die teilweise unmittelbar am Straßenrand liegen. Eine erkennbare weitestgehend durchgängige Straßenrandbebauung hat sich – wenn auch mit sehr unterschiedlichen Gebäudehöhen – an der Stresemannstraße sowie an der Ludwig-Quidde-Straße entwickelt, so dass diese Straßen stadträumlich verhältnismäßig deutlich gefasst sind.

2. Geltendes Planungsrecht

- Staffelbau- und Gewerbeplan 127, rechtsverbindlich seit dem 16. April 1958. Festgesetzt ist überwiegend Gewerbeklasse II, Wohnungen sind nur als Zubehör zulässig. Es gilt durchgängig die Baustaffel 2 in Verbindung mit der so genannten Volumenformel, nach der unter bestimmten Bedingungen auch Baustaffel 3 oder 4, in besonderen Fällen eine noch höhere Baustaffel zugelassen werden kann.

Die überbaubaren Flächen reichen in großen Teilbereichen bis unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinien heran; an der Stresemannstraße, Steubenstraße, Legienstraße, Ludwig-Quidde-Straße, Feuerkuhle und Bennigsenstraße sind Vorgartenflächen von 3 bis 6 m Tiefe festgesetzt.

- Staffelbau- und Gewerbeplan 273, rechtsverbindlich seit dem 25. April 1949. Festgesetzt sind ausschließlich Gewerbeklassen und zwar im Wesentlichen Gewerbeklasse III und IV an der Kirchbachstraße/Hastedter Heerstraße sowie Gewerbeklasse II an der Stresemannstraße.
- Bebauungsplan 492, rechtsverbindlich seit dem 1. Juli 1969. Festgesetzt ist Gewerbegebiet.
- Bebauungsplan 2167, rechtsverbindlich seit dem 15. Februar 1999. Festgesetzt ist ausschließlich Straßenverkehrsfläche.
- Bebauungsplan 2243, rechtsverbindlich seit dem 11. April 2003. Festgesetzt ist Straßenverkehrsfläche.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt überwiegend gewerbliche Bauflächen dar sowie gemischte Bauflächen an der Hastedter Heerstraße.

Hinweis: Flächen im Osten des Planbereichs südlich und nördlich der Stresemannstraße sind Bestandteil des städtebaulichen Untersuchungsgebiets „Hemelingen“ (hier: Teil-Untersuchungsgebiet „Hastedt“).

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Der Hastedter Gewerbebereich bietet durch seine stadträumlich integrierte Lage und seine gute verkehrliche Anbindung über die Stresemannstraße und die Georg-Bitter-Straße günstige Standortbedingungen für das Gewerbe. Diese Lagegunst soll planerisch unterstützt und das Gebiet insgesamt aufgewertet werden. Auf Grundlage der bestehenden Gegebenheiten sollen vorhandene Nutzungsschwerpunkte planungsrechtlich gesichert und weiterentwickelt werden. Ziel ist es, durch funktionale und städtebauliche Akzente die Außendarstellung des Gebietes zu verbessern und die Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung zu stärken. Um das Erscheinungsbild attraktiver zu gestalten, werden Vorgaben zu Gebäudehöhen und zur Anordnung der Baukörper gemacht. Insbesondere sind dabei die gebietsprägenden größeren Straßenzüge (Stresemannstraße, Ludwig-Quidde-Straße) durch Baukörper zu begleiten und raumbildend einzufassen.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplanes ist die Lenkung der Einzelhandelsentwicklung in diesem Bereich. Weitere zusätzliche größere Fachmärkte neben den bereits bestehenden sollen nicht zugelassen werden, da sich kein weiterer Einkaufschwerpunkt entwickeln soll, der dann mit den bereits bestehenden Einkaufsbereichen an der nahe gelegenen Pfalzburger Straße sowie an der Habenhauser Brückenstraße konkurrieren und deren bereits heute problematische Wirtschaftlichkeit weiter schwächen würde.

Entsprechend den Vorgaben des Flächennutzungsplanes soll darüber hinaus der Einzelhandel zur Deckung des täglichen Bedarfs auf den Straßenzug der Hastedter Heerstraße als Nahversorgungsbereich für den Ortsteil beschränkt und der Straßenzug dadurch insgesamt gestärkt werden. Weitere diesbezügliche Ansiedlungen im übrigen Gewerbebereich werden entsprechend ausgeschlossen.

Zur Durchsetzung dieser Planungsziele ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Ein Großteil des Plangebietes wird als Gewerbegebiet festgesetzt. In zwei kleineren Teilbereichen ist Mischgebiet vorgesehen.

a) Gewerbegebiet

Das Gewerbegebiet wird nach Nutzungsschwerpunkten gegliedert. Grundlage der Nutzungsverteilung sind die vorhandenen Gegebenheiten sowie die in den Planungszielen dargelegten Entwicklungsabsichten. Trotz teilweiser Einschränkungen der gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten bleibt der Charakter eines Gewerbegebietes insgesamt erhalten, da bei einer Gesamtbetrachtung sämtliche in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen im Plangebiet vertreten sind.

Geregelt wird insbesondere der Einzelhandelssektor, der sich auf den Straßenzug der Hastedter Heerstraße als Nahversorgungszentrum konzentrieren soll (täglich Bedarf). Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs werden daher in einem Großteil des Plangebietes (GE 1 bis GE 4) ausgeschlossen. Darüber hinaus gibt es Regelungen zur Zulässigkeit von größeren Fachmärkten, hier insbesondere unter dem Aspekt bereits vorhandener naheliegender Fachmarkttagglomerationen an der Pfalzburger Straße sowie der Habenhauser Brückenstraße. Eine zusätzliche Konkurrenz durch weitere größere Fachmärkte im Plangebiet soll aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden.

Die im Plangebiet bereits existierenden größeren Fachmärkte in der Legienstraße sowie in der Stresemannstraße (einschließlich Großmarkt) sind allerdings ausdrücklich zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO) und können sich darüber hinaus in einem bestimmten Rahmen entwickeln. Maßgeblich sind hier die Kriterien des § 11 Abs. 3 BauNVO, wonach größere Handelsbetriebe in einem Gewerbegebiet zulässig sein können, wenn negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Negative Auswirkungen sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen, Verkehrsprobleme sowie die Schwächung zentraler Versorgungsbereiche. Dies ist aufgrund der Sortimentstruktur (Baumarkt und Gartencenter bzw. Zwischenhandel) sowie der guten verkehrlichen Erschließung bei den vorhandenen Betrieben in der Vergangenheit nicht der Fall gewesen, so dass von der grundsätzlichen Verträglichkeit dieser Einrichtungen auszugehen ist.

Kleinere Einzelhandelseinrichtungen, die keine Waren des täglichen Bedarfs an Endverbraucher verkaufen, sind im Gewerbegebiet dagegen grundsätzlich zulässig. Die Größenbegrenzung liegt bei rd. 1.200 m² Geschossfläche, wobei die Kriterien des § 11 Abs. 3 BauNVO maßgeblich zu beachten sind.

Ein weiterer Gliederungsschwerpunkt ist der Ausschluss von Betrieben mit einem relativ hohen Störpotenzial in Bereichen, die durch eine

Büro- und Dienstleistungsstruktur sowie durch hochwertige Handelsbetriebe (insbesondere Kfz-Handel) geprägt sind. Dies betrifft vor allen Dingen die Stresemannstraße, die sich zu einer markanten „Automeile“ entwickelt hat sowie die stadtbildprägenden Flächen im Kreuzungsbereich Georg-Bitter-Straße/Hastedter Heerstraße. Diese städtebaulich exponierten Lagen sollen sowohl in gestalterischer Hinsicht als auch funktional gestärkt werden. Ausgeschlossen werden daher Betriebe mit bestimmten Eigenschaften, die insbesondere von produzierendem Gewerbe ausgehen. Nicht zulässig sind rohstoffverarbeitende, energieintensive (z. B. Recyclinghöfe) und lärm- und geruchsintensive Betriebe. In den rückwärtigen, weniger exponierten Lagen des Gewerbegebietes, sind diese Betriebe im Rahmen der übrigen Festsetzungen allerdings grundsätzlich zulässig.

Auf Grundlage dieser Planungsanforderungen werden für die einzelnen Teilbereiche folgende Regelungen getroffen:

GE 1: Auf den rückwärtig gelegenen Flächen zwischen der Bahnstrecke Bremen–Hannover und der Stresemannstraße befindet sich ein größerer Baumarkt mit Gartencenter sowie ein Gewerbebetrieb. Der Baumarkt unterliegt dem erweiterten Bestandsschutz gemäß den oben genannten Ausführungen. Nicht zulässig sind in diesem Bereich Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (textliche Festsetzung Nr. 2).

GE 2: Die Flächen erstrecken sich beidseitig der Stresemannstraße zwischen der Malerstraße und der Steubenstraße bzw. der Bennigsenstraße. Dominierend sind hochwertiger Autohandel sowie Büro- und Dienstleistungsnutzungen. Des Weiteren befinden sich an der Stresemannstraße kleinere Werkstätten, schwerpunktmäßig aus der Kfz-Branche (z. B. Reifenhandel), eine Tankstelle sowie eine größere Waschstraße. Hinzu kommt ein Großhandelsunternehmen für den Verkauf an Zwischenhändler.

Die Stresemannstraße ist eine vierspurige Hauptverkehrsachse mit beidseitig doppelten Baumreihen. Entsprechend ihrer Bedeutung im städtischen Gesamtgefüge soll sie sowohl gestalterisch als auch funktional möglichst hochwertig gefasst werden. Der Schwerpunkt liegt dabei eindeutig im Bereich des Kfz-Handels, die Stresemannstraße ist in diesem Teilabschnitt über die Stadtgrenzen hinaus als „Automeile“ bekannt. Dieser markante Charakter soll durch die Planung gestützt und verstärkt werden. Nicht zulässig sind daher Nutzungen, die das derzeitige Erscheinungsbild erheblich negativ beeinträchtigen könnten; dies sind in erster Linie Betriebe aus dem Bereich des produzierenden Gewerbes.

Auf die oben gemachten Ausführungen hinsichtlich der Eigenschaften der Betriebe wird verwiesen.

Nicht zulässig sind darüber hinaus Lagerhäuser und Lagerplätze, es sei denn, sie stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit betrieblichen Hauptnutzungen. Der Ausschluss isolierter eigenständiger Lagerflächen dient ebenfalls der Aufwertung des Straßenzuges (textliche Festsetzung Nrn. 2 und 3).

GE 3: Die Flächen befinden sich im zentralen Bereich des Gewerbegebietes, beidseitig der Ludwig-Quidde-Straße. Sie sind gekennzeichnet durch eine relativ große Nutzungsvielfalt, bestehend aus Büro- und Dienstleistungseinrichtungen, Autohandel, Spedition, gastronomische Nutzungen, Fachhandel (Baumarkt), kleineren Fachmärkten (mit jeweils unter 1.200 m² Verkaufsfläche, u. a. Schuhhandel), einer Kindertagesstätte, vereinzelt Wohnhäusern und einem Lebensmitteldiscounter. Diese Mischstruktur soll grundsätzlich erhalten bleiben. Nicht zulässig sind lediglich Tankstellen, da kein zusätzlicher Verkehr in das Gebiet geführt werden soll, der dann gegebenenfalls über die kleinteiligen Wohnnebenstraßen zur Hastedter Heerstraße abfließt. Tankstel-

len sollen sich grundsätzlich an den stark befahrenen Hauptstraßen konzentrieren, in diesem Fall der Stresemannstraße. Die Kindertagesstätte ist über eine Ausnahmeregelung als soziale Einrichtung in einem Gewerbegebiet zulässig und somit an diesem Standort gesichert. Die Wohnnutzungen in der „Feuerkuhle“ und der Bertha-von-Suttner-Straße haben Bestandsschutz und sind aufgrund der langfristig gewachsenen Strukturen und der konkreten Nutzungen im Umfeld unproblematisch; eine planungsrechtliche Absicherung von Wohnnutzungen ist jedoch nicht beabsichtigt, da die Perspektive dieser Bereiche gewerblich ausgerichtet ist.

Hinsichtlich der Zulässigkeit des Baumarktes wird auf die oben gemachten Ausführungen zum erweiterten Bestandsschutz verwiesen. Der vorhandene Lebensmitteldiscounter steht dagegen nicht im Einklang mit dem konzeptionellen Ansatz der Planung, demzufolge Waren des täglichen Bedarfs auf die Hastedter Heerstraße zu beschränken sind, um damit das bestehende Nahversorgungszentrum zu stärken. Grundsätzlich besteht für den Discounter allerdings Bestandsschutz, so dass dieser trotz aktueller entgegenstehender Festsetzungen am derzeitigen Standort verbleiben kann (textliche Festsetzung Nrn. 2, 3 und 4).

GE 4: Die Flächen liegen im Kreuzungsbereich der Hastedter Heerstraße/Bennigsenstraße/Georg-Bitter-Straße. Dominierend sind Betriebe des Kfz-Handels; hinzu kommt das ADAC-Hochhaus. Vergleichbar der „Automeile“ soll auch dieser stadträumlich exponierte Bereich gestalterisch und funktional gestärkt werden, d. h. Nutzungen, die das Erscheinungsbild negativ beeinflussen können, werden ausgeschlossen. Nicht zulässig sind daher bestimmte Betriebe des produzierenden Gewerbes (hierzu die Ausführungen unter GE 2 zur „Automeile“) sowie Tankstellen. Unzulässig sind auch eigenständige Lagerhäuser und Lagerplätze, d. h. ohne direkten Bezug zu Hauptnutzungen (textliche Festsetzung Nrn. 2, 3 und 5).

GE 5: Der Bereich befindet sich unmittelbar südlich der Hastedter Heerstraße und umfasst einen weiteren Lebensmitteldiscounter, mehrere kleinere Verkaufseinrichtungen sowie Gastronomie und Büros. Diese Nutzungen entsprechen der Zielvorstellung, die Hastedter Heerstraße in ihrer Funktion als lokales Versorgungszentrum zu stärken. Ausgeschlossen werden Lagerhäuser und Lagerplätze ohne direkten Bezug zu Hauptnutzungen sowie Tankstellen.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass gewerbebezogene Wohnungen (Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter) aufgrund der integrierten innerstädtischen Lage und dem relativ geringen gewerblichen Störpotenzial, im gesamten Gewerbegebiet allgemein zulässig sind (textliche Festsetzung Nr. 8).

Im Übergangsbereich vom Gewerbegebiet zu den südlich angrenzenden Wohnnutzungen (Bereiche die mit * versehen sind) sowie auf der mit GE 5* gekennzeichneten Fläche, die ebenfalls teilweise unmittelbar an Wohnnutzungen grenzt, sind zur Vermeidung von Immissionskonflikten, Einschränkungen der gewerblichen Aktivitäten zu beachten. Zulässig sind hier nur Betriebe oder Betriebsteile, die das benachbarte Wohnen nicht wesentlich stören. Entsprechende Nutzungen sind mit Rücksicht auf die sensible Nachbarschaft bereits heute dort vorhanden, so dass zusätzliche betriebliche Einschränkungen nicht zu erwarten sind (textliche Festsetzung Nr. 9).

b) Mischgebiet

An der Hastedter Heerstraße sowie an der Alfred-Nobel-Straße wird in Teilbereichen Mischgebiet (MI) festgesetzt. Der Bereich an der Alfred-Nobel-Straße (MI 1 und MI 2) wird geprägt durch kleinere Werkstätten sowie Wohnnutzungen. Hinzukommt ein größeres Gärtnereigrundstück.

Diese in den Gewerbebereich hineinreichende Mischstruktur, die unmittelbar an die Wohnbebauung der Klinkkuhlenstraße anschließt, wird planungsrechtlich abgesichert. Das Mischgebiet wird gegliedert in einen überwiegend gewerblich geprägten Bereich (MI 2), in dem Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind sowie einen Bereich der dem Wohnungsbau allgemein zur Verfügung steht (MI 1). Hinsichtlich der Verträglichkeit von Wohnnutzungen mit dem gewerblichen Umfeld und den sich daraus ergebenden emissionsrechtlichen Anforderungen wird auf die Ausführungen unter Punkt C) 5. dieser Begründung verwiesen.

Einzelhandelsbetriebe sowie Tankstellen werden auf Grundlage der genannten Entwicklungsvorstellungen im MI 1 und MI 2 (Tankstellen nur an der Stresemannstraße, kein weiterer Einzelhandel, bzw. Konzentration der Nahversorgung an der Hastedter Heerstraße) ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 10). Die Beschränkung von Wohnnutzungen im MI 2 (textliche Festsetzung Nr. 11) auf den Ausnahmetatbestand soll einerseits den Bestand gewährleisten, denn in die gewerblichen Strukturen sind vereinzelte Wohnnutzungen eingestreut, gleichzeitig aber eine übermäßige weitere Wohnungsbauentwicklung in diesen Teilbereichen ausschließen, um Konflikte mit dem umgebenden Gewerbebestand zu vermeiden.

Ein weiteres Mischgebiet (MI 3) befindet sich an der Hastedter Heerstraße. Überplant wird hier der Bestand, der geprägt ist von Wohnungsbau, Läden und kleineren gewerblichen Nutzungen. Die Größe von Einzelhandelsbetrieben wird begrenzt auf 1.000 m² Verkaufsfläche, da die Versorgungsfunktion auf den Ortsteil beschränkt bleiben soll. Tankstellen werden aus den genannten Gründen hier ebenfalls ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 12).

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch Gebäudehöhen (GH) im Gewerbegebiet und Zahl der Vollgeschosse im Mischgebiet (MI).

Die Grundflächenzahl im Gewerbegebiet ist mit 0,8 an der Obergrenze der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Überbauung von Gewerbegrundstücken und ermöglicht damit eine intensive und flächensparende Bebauung, die für diese integrierte stadträumliche Lage angemessen ist.

Die Grundflächenzahlen im Mischgebiet orientieren sich größtenteils am Bestand und liegen bei 0,6 in den bereits bebauten, relativ hoch verdichteten Bereichen und bei 0,5 auf dem Gärtnereigrundstück, das zukünftig neu bebaut werden kann.

Die Gebäudehöhen im Gewerbegebiet (GE) können bis zu maximal 20,0 m (entsprechend etwa sechs bis sieben Vollgeschosse) erreichen und werden damit höhenmäßig „gedeckelt“. Diese Gebäudehöhen werden durch Einzelgebäude bereits erreicht (ADAC-Hochhaus, Kfz-Zulassungsstelle) und können aufgrund der innenstadtnahen Lage des Plangebietes als Obergrenze grundsätzlich angestrebt werden. Überschreitungen sind im Rahmen einer Ausnahmeregelung möglich, wenn sie mit der Nachbarschaft verträglich sind. Höhere Gebäude können insbesondere in exponierten Eckbereichen (z. B. Stresemannstraße/Steubenstraße) städtebaulich positiv zur Wirkung kommen (textliche Festsetzung Nr. 13).

Ausgenommen von der 20-m-Regelung sind Bereiche die unmittelbar an Wohnbebauungen grenzen, hier dürfen Gebäude eine maximale Höhe von 10,0 m oder 12,0 m (entsprechend maximal drei bis vier Vollgeschosse) nicht überschreiten. Verschattungseffekte gegenüber den angrenzenden größtenteils zweigeschossigen „Bremer Häusern“ treten nicht auf, da sich der Gewerbebereich nördlich der Wohnhäuser befindet.

Die vorgegebenen Geschossigkeiten in den Mischgebieten orientieren sich am Bestand und sehen zwingend drei Vollgeschosse an der Hastedter Heerstraße vor sowie maximal drei Vollgeschosse in den übrigen Bereichen, so dass hier flexibel auf das heterogene Umfeld Bezug genommen werden kann.

3. Bauweise

Im Plangebiet ist durchgängig eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, d. h. Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, dürfen allerdings Gebäudelängen von mehr als 50,0 m erreichen. Die zulässigen Gebäudelängen orientieren sich am Bestand, da im Gebiet zahlreiche Gebäude länger sind als 50,0 m; diese Struktur soll sich weiterentwickeln können (textliche Festsetzung Nr. 16).

Ausgenommen von der abweichenden Bauweise ist die Bebauung unmittelbar an der Hastedter Heerstraße (MI 2); hier ist, in Anlehnung an die zusammenhängende bestehende Straßenrandbebauung, die geschlossene Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien definiert.

An der Stresemannstraße sowie an der Ludwig-Quidde-Straße, an denen eine durchgängige Straßenrandbebauung entstehen und gesichert werden soll, werden Baulinien festgesetzt, die mit 5,0 m Abstand parallel zu den Straßen verlaufen. Abweichungen hiervon können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese in Hinblick auf die beabsichtigte städtebauliche Wirkung, d. h. die deutliche räumliche Fassung der Hauptverkehrszüge, untergeordnet sind (textliche Festsetzung Nr. 14).

Eine weitere Baulinie fixiert die Gebäude an der Hastedter Heerstraße, um dort die für diesen Straßenzug typische Randbebauung sicherzustellen.

In den übrigen Bereichen sind Baugrenzen festgesetzt, die eine flexible Bebauung der Grundstücke im Rahmen der übrigen Festsetzungen ermöglichen.

Auf den schmalen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang den Erschließungsstraßen sind Stellplätze, Garagen sowie sonstige Nebenanlagen, soweit sie Gebäude im Sinne der Bremischen Landesbauordnung (BremLBO) sind, aus gestalterischen Gründen (Aufwertung des Straßenraumes durch unverstellte Gebäudevorflächen) nicht zulässig. Ausgenommen hiervon ist der Gebäudevorbereich entlang der Stresemannstraße („Automeile“). Auf Grund der zahlreichen Autohäuser, die typischerweise Fahrzeuge zum Verkauf vor ihre Ausstellungshallen stellen, werden in diesem Abschnitt Stellplätze zugelassen. Im Gegensatz zu den internen Bereichen des Gewerbegebietes ist dies gestalterisch vertretbar, da in der Stresemannstraße die breiten Nebenanlagen und insbesondere die doppelreihigen Baumpflanzungen prägend für den Straßenraum sind (textliche Festsetzung Nr. 15).

5. Vorkehrungen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen

— Gewerbelärm

Das Gewerbegebiet grenzt unmittelbar an Wohnnutzungen im Bereich der Hastedter Heerstraße, bzw. umfasst Mischgebietsausweisungen, in denen Wohnungsbau vorhanden oder zukünftig möglich ist. Hier kann es zu einem Konflikt kommen, der durch geeignete Festsetzungen ausgeschlossen werden muss. Die gewerblichen Emissionen waren bisher allerdings relativ gering, so dass es in der Vergangenheit zu keinen größeren Störungen gekommen ist. Um dies auch zukünftig zu sichern und ein verträgliches Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen zu gewährleisten, sieht der Bebauungsplan einen 20,0 m breiten Geländestreifen am Südrand des Gewerbegebietes vor, in dem betriebliche Aktivitäten hinsichtlich von Emissionen eingeschränkt werden. Zulässig sind hier Betriebe oder Teile von Betrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Maßgeblich sind die Vorschriften der TA-Lärm. Danach dürfen in Mischgebieten Werte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts (im Außenraum) nicht überschritten werden, d. h. von den angrenzenden gewerblich genutzten Flächen dürfen nur Emissionen ausgehen, die die Einhaltung dieser Lärmwerte ermöglichen.

Des Weiteren wird geregelt, dass in den Mischgebieten vorbeugende Maßnahmen an Wohngebäuden vorzusehen sind. Dies können insbesondere

eine lärmabgewandte Ausrichtung von neu geplanten Gebäuden sowie eine entsprechende Grundrissgestaltung, aber auch bauliche Einbauten wie spezielle Lärmschutzfenster oder schallgedämpfte Dauerlüftungen sein (textliche Festsetzung Nr. 17).

Besondere Maßnahmen werden im bisher weitestgehend unbebauten Mischgebiet östlich der Alfred-Nobel-Straße (MI 1) vorgegeben. Da die Fläche sich relativ weit in das Gewerbegebiet hinein erstreckt, sind hier bei Wohnbebauungen zusätzlich aktive Schutzvorkehrungen vorzusehen. Sinnvoll ist in diesem Bereich die Anordnung von Carports oder Garagen, gegebenenfalls in Kombination mit einer Lärmschutzwand unmittelbar an den Grundstücksgrenzen zum Gewerbegebiet.

Bei Wohnnutzungen muss nachgewiesen werden, dass durch die genannten Maßnahmen, die festgesetzten Mittelungspegel von 35 dB(A) tags und 30 dB(A) nachts bei Belüftung in ruhebedürftigen Räumen eingehalten werden können (textliche Festsetzung Nr. 17).

— Straßenverkehrslärm

Störender Verkehrslärm für Wohnnutzungen kann vor allem von der stark frequentierten Stresemannstraße mit etwa 25.000 bis 30.000 Fahrzeugbewegungen täglich, davon ein Lkw-Anteil von 5 bis 6 %, ausgehen. Die geringste Entfernung zum Mischgebiet (MI 1) beträgt 60,0 m. Zusammen mit der bereits aufgrund der Gewerbeemissionen erforderlichen internen Organisation des Mischgebietes sowie den vorzusehenden aktiven Schutzvorkehrungen bei Wohnbebauungen, kann davon ausgegangen werden, dass die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 (50 dB[A] nachts im Außenraum), bzw. die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (54 dB[A] nachts) eingehalten werden können und keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Auf die weiteren Ausführungen unter Punkt D) 3. dieser Begründung wird verwiesen.

D) Umweltbericht

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan hat im Wesentlichen die Überplanung eines bestehenden Gewerbegebietes zum Inhalt. Die Festsetzungen orientieren sich an den vorhandenen Gegebenheiten. Neue Vorhaben, die hinsichtlich Art und Maß der Nutzung über den vorhandenen Rahmen, bzw. die bisherigen planungsrechtlichen Möglichkeiten, hinausgehen, werden durch die Neuplanung nicht ermöglicht. Lediglich in einem kleineren Teilbereich (Gärtnerei-grundstück) wird eine geänderte Nutzung in nennenswertem Umfang zugelassen; hier können zukünftig auch Wohngebäude entstehen. Für diese Wohnnutzungen ist zusätzlich zu Bodenuntersuchungen eine Umweltprüfung in Hinblick auf Verkehrs- und Gewerbeemissionen durchgeführt worden.

Durch die Neuplanung wird keine zusätzliche Verdichtung und damit auch kein höherer Versiegelungsgrad ermöglicht. Auch sind keine Nutzungen zulässig, die ein erhöhtes Emissionspotenzial und damit gegebenenfalls eine zusätzliche Umweltbelastung zur Folge haben können.

Anhaltspunkte für andere erhebliche Umweltauswirkungen der Planung, insbesondere für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten, sind nicht erkennbar. Des Weiteren gibt es keinen Ausgleichsbedarf im Rahmen der Eingriffsregelung, da der Bereich bereits als gewerblich zu nutzendes Gebiet durch den Staffelbau- und Gewerbeplan 127 definiert ist und keine zusätzlichen Versiegelungsmöglichkeiten durch die Neuplanung eröffnet werden.

Beachtet werden müssen im Plangebiet vorhandene Verunreinigungen des Bodens, die aufgrund der teilweise langjährigen gewerblichen Nutzungen gutachterlich festgestellt worden sind.

2. Ziele des Umweltschutzes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Altlasten/Bodenverunreinigungen

Der Planbereich wurde im Hinblick auf Kampfmittel luftbildmäßig kontrolliert.

Die Auswertung der Luftbilder ergab, dass dort mit Kampfmitteln gerechnet werden muss.

Vor Realisierung der Planung sind diese Kampfmittel zu beseitigen. Zur Sicherstellung, dass dies beachtet wird, erfolgt die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan.

Für das Plangebiet wurden im Rahmen von historischen Recherchen ca. 80 Grundstücke und im Rahmen von technischen Untersuchungen 21 Grundstücke aufgrund der ehemaligen bzw. aktuellen gewerblichen Nutzungen überprüft. Besonders berücksichtigt wurden hierbei die im Planentwurf als Mischgebiet ausgewiesenen Bereiche.

Gutachten:

- historische Recherche B-Plan 2296, Bremen-Hastedt, Oktober 2005,
- orientierende Untersuchungen bezüglich schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten, B-Plan 2296, Bremen-Hastedt, Juni 1996,

beide erstellt durch das Ing.-Büro für Altlasten und Bodenschutz, Dipl.-Ing. Jörn Pesel, Bremen.

Als Bewertungsmaßstab für den Boden wurden die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV vom 17. Juli 1999) herangezogen.

Die maßgeblichen Kriterien für die Bewertung der Grundwasserbeschaffenheit sind in den „Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasser, 1994“ der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) niedergelegt. Für die Gartenbrunnenbenutzung hat der Senator für Arbeit, Frauen, Gesundheit, Jugend und Soziales 2004 darüber hinaus Informationswerte entwickelt.

Nutzungskonflikte, die der geplanten Nutzung grundsätzlich entgegenstehen, wurden bei den Untersuchungen nicht festgestellt.

Für sechs Bereiche sind Kennzeichnungen erforderlich, um auf Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen hinzuweisen. Darüber hinaus wurden im Bereich der Grundstücke Alfred-Nobel-Straße 4 und 10, Feuerkuhle 19 sowie Georg-Bitter-Straße 22 bis 24 Verunreinigungen festgestellt, die aber aufgrund ihrer geringfügigen Ausdehnung bzw. größeren Tiefenlage nicht gekennzeichnet werden.

Die weiteren Untersuchungsschritte zur Klärung der Grundwasserverunreinigungen werden außerhalb des Bauleitplanverfahrens durchgeführt. In Abhängigkeit von den Untersuchungsergebnissen wird über anschließende Sanierungsmaßnahmen entschieden werden. Die betroffenen Flächen werden kenntlich gemacht.

Den Anwohnern im gekennzeichneten Bereich zwischen Alfred-Nobel-Straße und Legienstraße wurde im August 2003 vom Gesundheitsamt Bremen und dem Senator für Bau, Umwelt und Verkehr vorsorglich empfohlen, das Grundwasser nicht zum Spielen, Befüllen von Planschbecken sowie als Gießwasser zu nutzen.

Es bestehen keine gesundheitlichen Bedenken gegen die Ausübung der plangemäßen Nutzung aufgrund der vorhandenen Grundwasserverunreinigungen.

Folgende Grundstücke wurden im Bebauungsplan kenntlich gemacht:

Emil-von-Behring-Straße 6

In dem mit XXX gekennzeichneten Bereich (A) ist der Boden in einer Tiefe zwischen 1,2 und 2,0 m erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen, insbesondere Mineralölkohlenwasserstoffen (bis zu 18.000 mg/kg TS) verunreinigt. Die Maßnahmenswellenwerte der LAWA (Länderarbeitsgemeinschaft Wasser) für den Parameter MKW werden erheblich überschritten.

Die Bodenverunreinigungen entstanden vermutlich durch die Lagerung von Kraftstoffen und Lösemitteln in Tanks einer Druckerei auf dem Grundstück Alfred-Nobel-Straße 14.

Stresemannstraße 1 bis 7

In dem mit XXX gekennzeichneten Bereich (B) ist der Boden in einer Tiefe zwischen 2,0 und 2,7 m erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen, insbesondere BTEX (bis zu 64,7 mg/kg TS) verunreinigt. Der Maßnahmenschwelldwert der LAWA (Länderarbeitsgemeinschaft Wasser) für den Parameter BTEX wird erheblich überschritten.

Die Bodenverunreinigungen entstanden durch den Betrieb einer Tankstelle.

Stresemannstraße 1 bis 7

In dem mit XXX gekennzeichneten Bereich (C) ist der Boden in einer Tiefe zwischen 3,4 und 3,9 m erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen, insbesondere BTEX (bis zu 25,46 mg/kg TS) verunreinigt. Der Maßnahmenschwelldwert der LAWA (Länderarbeitsgemeinschaft Wasser) für den Parameter BTEX wird damit erreicht. Das Grundwasser weist eine Verunreinigung mit diesem Stoff in Höhe von 1450,3 µg/l auf. Der Maßnahmenschwelldwert für Grundwasser der LAWA für den Parameter BTEX wird erheblich überschritten.

Die Verunreinigungen entstanden durch den Betrieb einer Tankstelle.

Stresemannstraße 1 bis 7

In dem mit XXX gekennzeichneten Bereich (D) weist das Grundwasser eine Verunreinigung mit Leichtflüchtigen Chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) bis zu 904 µg/l auf. Der Maßnahmenschwelldwert für Grundwasser der LAWA für den Parameter LHKW wird erheblich überschritten.

Die Ursache der Verunreinigung ist nicht bekannt.

Stresemannstraße 9

In dem mit XXX gekennzeichneten Bereich (E) ist der Boden in einer Tiefe zwischen 1,8 und 2,7 m erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen, insbesondere BTEX (bis zu 140,6 mg/kg TS) verunreinigt. Der Maßnahmenschwelldwert der LAWA (Länderarbeitsgemeinschaft Wasser) für den Parameter BTEX wird damit deutlich überschritten. Das Grundwasser weist eine Verunreinigung mit diesem Stoff in Höhe von 519 µg/l auf. Der Maßnahmenschwelldwert für Grundwasser der LAWA für den Parameter BTEX wird erheblich überschritten.

Die Verunreinigungen entstanden durch den Betrieb einer Tankstelle.

Zwischen Alfred-Nobel-Straße und Legienstraße

In dem mit XXX gekennzeichneten Bereich (F) weist das Grundwasser eine Verunreinigung mit Leichtflüchtigen Chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) bis zu 904 µg/l auf. Die Maßnahmenschwelldwerte der LAWA sind zum Teil erheblich überschritten.

Den Anwohnern im gekennzeichneten Bereich wurde im August 2003 vom Gesundheitsamt Bremen und dem Senator für Bau, Umwelt und Verkehr vorsorglich empfohlen, das Grundwasser nicht zum Spielen, Befüllen von Planschbecken sowie als Gießwasser zu nutzen.

Die Quelle der Verunreinigung liegt nach heutigem Kenntnisstand außerhalb des Plangebiets.

Die weiteren Untersuchungsschritte bezüglich der Grundwasserverunreinigung werden außerhalb des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. In Abhängigkeit von den Untersuchungsergebnissen wird über anschließende Sanierungen entschieden.

b) Geowissenschaftliche Informationen

Es wurden 110 Bohrungen aus dem Archiv des Geologischen Dienstes für Bremen (GDfB) ausgewertet, die relativ gleichmäßig über das Plangebiet verteilt sind.

Die natürliche Geländeoberfläche des Plangebietes liegt zwischen 4,5 m NN bis 6,0 m NN. Im Plangebiet liegen annähernd flächenhaft 0,5 m bis 2,0 m mächtige anthropogene Auffüllungen vor, die in der Regel aus Sanden bestehen, in denen Bauschuttanteile anzutreffen sind.

Alte Kartenwerke (z. B. Kurhannoversche Vogteikarte von 1750; Preussische Landesaufnahme von 1898) weisen aus, dass im 18. Jahrhundert im Bereich des heutigen Bebauungsplanes noch eine recht ursprüngliche, geländemorphologisch bewegte Binnendünenlandschaft vorlag, die dann bis ca. Mitte des 19. Jahrhunderts bereits stark verändert und anschließend bebaut worden ist. Zwischen 1800 und 1900 stand hier das alte Dorf Hastedt. Ab 1950 wurde Alt-Hastedt durch Industrieansiedlungen ersetzt.

Das gesamte Gelände ist somit intensiv anthropogen überprägt.

Als jüngste geologische Schicht stehen unter den Auffüllungen zunächst Feinsande in Mächtigkeiten von 1,0 m bis 2,5 m, maximal bis zu 4,5 m an. Unter der Basis dieser Düensande lagern Schluffe, Tone, und Torfe in Mächtigkeiten von 0,3 m bis 1,5 m, mit größeren Mächtigkeiten (> 2,5 m) muss in bestimmten Bereichen gerechnet werden (Basis der Weichschichten überwiegend bei 2,5 m NN bis 1,5 m NN, in bestimmten Bereichen bis zu - 2,0 m NN). Es gibt die Möglichkeit unbekannter mächtigerer Schluff- und Torfschichten (eventuell vorhandene alte Flussläufe); im äußersten Osten des Gebietes wurden in zwei Bohrungen über 7,0 m Schluffe, Tone und Torfe angetroffen. Hier können Tiefenlagen der Weichschichten - 3,0 m NN erreichen. Wegen dieser Weichschichtenanlagen muss der Untergrund teilweise als stark setzungsempfindlich eingestuft werden.

Es empfehlen sich vor der Bebauung Baugrunduntersuchungen.

Unter den holozänen Weichschichten folgen die Mittel- und Grobsande der Weichsel- und Saale-Kaltzeit. Diese Wesersande bilden den oberen Grundwasserleiter. Ihre Basis wird in Tiefen ab - 25,0 m NN = tiefer als 30,0 m unter der Geländeoberfläche) durch die Lauenburger Schichten gebildet.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen ergaben Grundwasserstände um 1,0 bis 2,0 m NN; Höchststände sind bei 3,25 m NN zu erwarten. Das Grundwasser fließt nach Nordwesten.

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

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 5,5 - 7,0; Gesamteisen: 1 - 30 mg/l; Chloride: 50 - 250 mg/l; Magnesium: 5 - 20 mg/l; Calcium: 50 - 100 mg/l).

c) Emissionen

Mögliche Wohnnutzungen auf dem Gärtnereigrundstück können durch Verkehrs- und Gewerbelärm sowie Luftverunreinigungen von der Stresemannstraße negativ beeinträchtigt werden. Bei der Stresemannstraße handelt es sich um eine überörtliche Hauptverkehrsstraße mit einem Verkehrsaufkommen von rd. 30.000 Fahrzeugen am Tag und einem Lkw-Anteil von bis zu 6 %. Die minimale Entfernung zwischen Stresemannstraße und potenziellen Wohnnutzungen beträgt 60,0 m. In diesem Abstandsbereich befindet sich eine relativ geschlossene Bebauung entlang der Stresemannstraße, so dass ein erheblicher Abschirmungseffekt erfolgt. Distanz, Abschirmungseffekte durch vorhandene Gebäude sowie Festsetzungen zur gebietsinternen Eigenabschirmung (Gebäudekörperausrichtung, Grundrisse, passive Lärmschutzvorkehrungen an den Gebäuden), lassen den Schluss zu, dass in Hinsicht auf den Verkehrslärm keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten sind. Hierzu sowie zur möglichen Belastung durch Gewerbelärm wird auf die Ausführungen unter Punkt C) 5. dieser Begründung verwiesen.

Anhaltspunkte für eine umweltrelevante und gesundheitsgefährdende Luftbelastung durch das Verkehrsaufkommen auf der Stresemannstraße, die über das übliche Maß hinausgeht, liegen nicht vor.

d) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

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

e) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen

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

3. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es handelt sich um die Überplanung eines bestehenden Gewerbegebietes, dass in seiner Funktion und seinem städtebaulichen Erscheinungsbild gestärkt und verbessert werden soll. Grundsätzliche Planungsalternativen sind für diesen Bereich nicht gegeben.

4. Verwendete Verfahren in der Umweltprüfung

Grundlage der Umweltprüfung sind die Arbeitshilfe Umweltprüfung in der Bauleitplanung der Freien Hansestadt Bremen nach dem BauGB 2004. Besondere methodische Schwierigkeiten traten nicht auf.

5. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Spezielle Maßnahmen zur Überwachung sind nicht vorgesehen. Es wird auf die generellen Maßnahmen des Landes und der Stadtgemeinde Bremen zur Umweltüberwachung hingewiesen.

6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Erhebliche Umweltauswirkungen in Hinblick auf die Pflanzen- und Tierwelt sowie für den Menschen sind durch die Neuplanung nicht zu erwarten, da lediglich Bestandsstrukturen überplant werden.

Beachtet werden müssen verschiedene Bodenverunreinigungen, die allerdings bei einer plangemäßen Nutzung des Gebietes gesundheitlich unproblematisch sind. Die betroffenen Flächen wurden im Bebauungsplan gekennzeichnet, auf die konkreten Inhaltsstoffe der Verunreinigungen und deren vermutlichen Verursacher hingewiesen. Eventuell erforderliche Sanierungsmaßnahmen erfolgen außerhalb des Bebauungsplanverfahrens.

Belastungen für den Menschen durch Lärm und Luftverunreinigungen können in einem Teilbereich des Plangebietes relevant sein (Gärtnergrundstück), sind jedoch durch geeignete Maßnahmen auf ein gesundheitlich verträgliches Maß zu reduzieren (Lärm), bzw. liegen in einem für innerstädtische Lagen üblichen Spektrum (Luft), so dass hier keine speziellen Vorkehrungen getroffen werden müssen.

E) Finanzielle Auswirkungen

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

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

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes 2296 entstehen der Stadtgemeinde Bremen keine Kosten.

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan 2296 für ein Gebiet in Bremen-Hastedt zwischen Georg-Bitter-Straße, Bennigsenstraße, Stresemannstraße, Steubenstraße, Eisenbahnstrecke Bremen-Hannover, Neuenweg, Hastedter Heerstraße, Emil-von-Behring-Straße, Feuerkuhle, Ehler-Cuno-Weg, Hastedter Dorfstraße und Detmolder Straße

(Bearbeitungsstand: 19. Februar 2007)

a) Berücksichtigung der Umweltbelange, Alternativenbetrachtung

Der Bebauungsplan hat die Überplanung eines bestehenden Gewerbebereiches zum Inhalt. Neue Vorhaben, die hinsichtlich Art und Maß der Nutzung über die bisherigen planungsrechtlichen Möglichkeiten hinausgehen, werden durch die Neuplanung nicht ermöglicht. Bei der Realisierung der Planung sind daher keine erheblichen Auswirkungen auf umweltrelevante Schutzgüter zu erwarten.

Grundsätzliche Planungsalternativen sind für diesen Bereich nicht gegeben.

b) Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 2296 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB an der Bauleitplanung hat in einer öffentlichen Einwohnerversammlung im Ortsamt Hemelingen am 4. Juli 2005 stattgefunden.

Die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind nach § 4 a Abs. 2 BauGB gleichzeitig (vom 15. Dezember 2006 bis 15. Januar 2007) durchgeführt worden.

Aufgrund von Hinweisen anlässlich der Behördenbeteiligung hat sich der Planentwurf geringfügig geändert; die Grundzüge der Planung sind davon jedoch nicht berührt. Der Beirat Hemelingen hat dem Bebauungsplan einvernehmlich zugestimmt.

Aus der Öffentlichkeit ist anlässlich der öffentlichen Auslegung eine Stellungnahme eingegangen. Änderungen der Planung haben sich daraus nicht ergeben.

