Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Fachausschusses Verkehr und Bau

Sitzungstag:	Sitzungsbeginn:	Sitzungsende:	Sitzungsort:
05.11.2013	16:30 Uhr	18:45 Uhr	Ortsamt Hemelingen Sitzungsraum 1. OG

Anwesend waren:

Vom Ortsamt:

Herr Ullrich Höft	Vorsitzender
Herr Theodor Dorer	für das Protokoll

Vom Fachausschuss Verkehr und Bau

Herr Ralf Bohr
Herr Kai Hofmann
Herr Alfred Kothe
Frau Christa Nalazek
Herr Karl-Heinz Otten

Tagesordnung:

1. Niederschrift vom 22.10.2013

2. Anwohnerparken in der Gärtnerstraße und Umgebung
Eingeladen: Geschäftsführung der Fa. Rheinmetall Defence Electronics GmbH

3. V+E-Plan 92 Westerholzstraße 4
Eingeladen: Herr Lemke BPW baumgart+partner

4. Bebauungskonzept Brachfläche Diedrich-Wilkens-Straße
Eingeladen: Herr Risch (SUBV)

5. Energetische Sanierung des ADAC Gebäudes in der Bennigsenstraße
Eingeladen Herr Riechers (ADAC), Herr Niemeyer PTN Plan Team Nord GmbH

6. Verschiedenes

Niederschrift vom 22.10.2013
Die Niederschrift wird einstimmig genehmigt.

Anwohnerparken in der Gärtnerstraße und Umgebung
Eingeladen: Geschäftsführung der Fa. Rheinmetall Defence Electronics GmbH
Herr Röber (Sicherheitsbevollmächtigter Fa. Rheinmetall) berichtet dem Ausschuss, dass es am Standort Bremen für 1000 Mitarbeiter 645 Firmenparkplätze gibt. Allerding kann die Firmenleitung den Mitarbeitern nicht vorschreiben, wo diese parken, man kann lediglich Empfehlungen geben und an ihr Verständnis appellieren. Man wird das Thema auf der nächsten Betriebsversammlung zum wiederholten Mal ansprechen, verspricht sich aber nicht allzu viel davon. Die Pendlerquote der Fa. Rheinmetall liegt zwischen 40% und 60%.

Es wird firmenintern geprüft, ob es bei den Mitarbeitern ausreichendes Interesse an der Einführung eines Jobtickets gibt. Das Ortsamt wird die Fa. Rheinmetall noch einmal in der Sache anschreiben, die Firmenleitung wird auf der Grundlage dieses Anschreibens dann das Gespräch mit den Mitarbeitern suchen. Aus dem Ausschuss kommt die Anregung, den Firmenparkplatz auf der Seite der Coffein Compagnie mit einem zusätzlichen Parkdeck auszustatten. Außerdem soll geprüft werden, ob es umsetzbar ist und Sinn macht, den Zugang zum Firmengelände über die Christernstraße nur für Radfahrer frei zu geben und die Autofahrer über den Zugang Brüggeweg in Höhe Diedrich-Wilkens-Straße auf das Firmengelände zu lassen.

V+E-Plan 92 Westerholzstraße 4
Eingeladen: Herr Lemke BPW baumgart+partner
Anwesen sind Herr Güvenir (Vorhabenträger), Herr Özgören (Architekt), Herr Rudolf (Marketing), Herr Risch (Bauordnung) und Herr Lemke. Herr Lemke erläutert dem Ausschuss anhand der anliegenden Präsentation die vorgesehene Maßnahme. Zur Befriedigung des Wohnbedarfs ist der Bau von Wohnraum vorgesehen. Die Häuser im Innenraum werden nach der ENEF 2014 gebaut, der Einsatz von energetischen Maßnahmen wird noch geprüft. Im Gebäude des ehemaligen Jugendheims sollen Wohnungen entstehen, die Baumaßnahme soll bis Ende 2014 abgeschlossen sein.

Bebauungskonzept Brachfläche Diedrich-Wilkens-Straße
Eingeladen: Herr Risch (SUBV)augewiesene Fläche
Herr Risch erläutert dem Ausschuss anhand der anliegenden Präsentation den Rahmenplan für die vorgesehene Baumaßnahme. 25% der Fläche sind für sozialen Wohnungsbau vorgesehen. Es wird gefordert, die jetzt mit GE* ausgewiesene Fläche als Mischgebiet auszuweisen. Ausschuss und Öffentlichkeit begrüßen im Übrigen die vorgestellte Planung.

Energetische Sanierung des ADAC Gebäudes in der Bennigsenstraße
Eingeladen Herr Riechers (ADAC), Herr Niemeyer (PTN Plan Team Nord GmbH)
Anwesen sind Herr Riechers (ADAC), Herr Niemeyer (Sachverständiger) und Herr Kulla (Architekt). Herr Riechers erläutert dem Ausschuss die bisherige Planung. Der Auszug ist erfolgt, der Umbau beginnt in den nächsten Tagen.
Herr Kulla erläutert die vorgesehenen architektonischen Maßnahmen. Saniert werden die Gebäudehülle und die Anlagentechnik. Dafür wird das Gebäude entkernt, die Sanierung der Außenhülle soll im Frühjahr beginnen.
Herr Niemeyer erläutert die vorgesehenen energetischen Maßnahmen, sie sollen die gesetzlich für Neubauten vorgeschriebenen Grenzwerte der ENEF 2009 um 20% unterschreiten. Vorgesehen ist eine Klimatisierung des Gebäudes, der Einsatz von Photovoltaik ist wegen Schattenfall auf dem Dach und dem sich daraus ergebenden Platzmangel nicht möglich. Der Einsatz eines Windkraftrades wird geprüft, auf dem Gelände wird eine Stromtankstelle eingerichtet. Fassadenphotovoltaik rechnet sich betriebswirtschaftlich nicht.

Verschiedenes
Der Vorsitzende berichtet dem Ausschuss von dem Gespräch des Kontaktpolizisten Herrn Neske mit der Geschäftsleitung von Kaufland. Es wurden verschiedene Maßnahmen zur Lärmreduzierung vereinbart.

Bis Dezember soll Herrn Pollklaesener vom Bremer Energiekonsens ein Wohngebiet für die Umsetzung des geplanten Konzeptes für ein Klimaschutz- und Energiesparprogramm für den Stadtteil Hemelingen benannt werden.

Das ASV soll zum Sachstand der Sanierung Hahnenstraße befragt werden.

Die Beleuchtung in der Unterführung der Hannoverschen Straße für die Rad- und Fußwege soll verbessert werden.

Das ASV soll an die Überprüfung des Rechtsabbiegerpfeils in der Saarstraße erinnert werden.

gez. Höft	gez. Nalazek	gez. Dorer
Vorsitzender	Sprecherin	f. d. Protokoll

Liste der in Protokollen gebräuchlichen Abkürzungen:

AGÖV	Arbeitsgemeinschaft öffentlicher Personennahverkehr
ADFC	Allgemeiner Deutscher Fahrradclub
AfSD	Amt für Soziale Dienste
ASB	Arbeiter Samariter Bund
ASV	Amt für Straßen und Verkehr
BGH	Bürgerhaus
BILL	Bürgerinitiative für lückenlosen Lärmschutz
BSAG	Bremer Straßenbahn AG
BVM	Bundesverkehrsministerium
EHfuF	Ein Haus für unsere Freundschaft
FA	Fachausschuss
GIRL	Geruchsimmissions-Richtlinie
IB	Immobilien Bremen
KITA	Kindertagesstätte
KOA	Koordinierung und Finanzen
OA	Ortsamt
SfWAH	Senator für Wirtschaft, Arbeit und Häfen
SUBV	Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
UB	Umweltbetrieb Bremen
ÖPNV	Öffentlicher Personen Nahverkehr
VaJa	Verein zur Förderung akzeptierender Jugendarbeit
VE	Vorhaben- und Erschließungsplan
WIN	Wohnen in Nachbarschaften
WOS	Wilhelm-Olbers-Schule

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan 92
"Wohnbebauung Westerholzstraße"
in Bremen-Hemelingen"

Öffentliche Information

Sitzung des Fachausschusses Bau, Verkehr und Stadtentwicklung des Beirats Hemelingen

5. November 2013

Planverfahren

Anlass und Ziele

Plangebiet

Vorgaben

Vorhaben

Fragen

Vorhabenträger

Frau Kowalczyk, Herr Güvener

Architekt

Dipl.-Ing. Herr Özgören

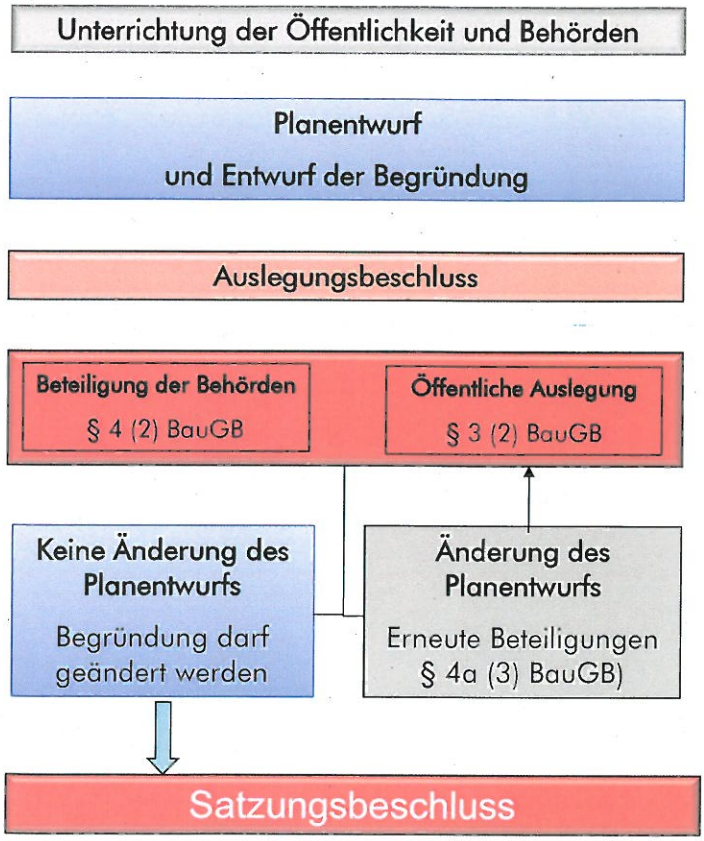
Verfahrensstelle

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Referat 61
Ansprechpartnerin: Herr Risch

Planungsbüro

BPW baumgart+partner
Stadt- und Regionalplanung, Bremen
Ansprechpartner: Herr Lemke

Bebauungsplan-Verfahren (nach BauGB)



Planverfahren nach § 13a BauGB

"Bebauungsplan der Innenentwicklung"

- Ein Bebauungsplan für die Nachverdichtung
- Verfahrenserleichterung zur Stärkung der Innenentwicklung
- Verminderung des Flächenverbrauchs durch Flächenrecycling
- Bessere Auslastung der Infrastruktur

Anlass der Planung

- Untergenutztes Grundstück / Ausschreibung Immobilien Bremen
- Vermehrte Nachfrage nach Wohnraum
- Möglichkeit der Schaffung von Wohnraum in städtebaulich integrierter Lage:

Leitbild Bremen '20: " *Mehr Bremen für Bremer*"

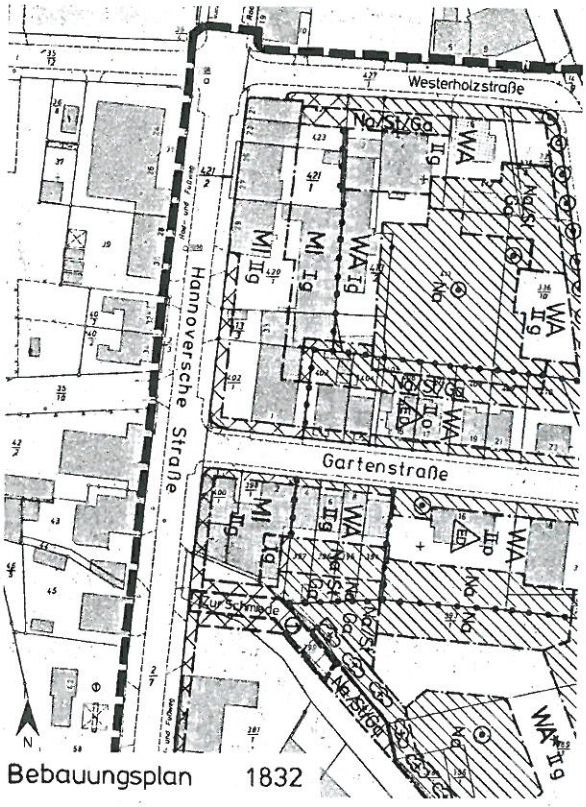
Anlass der Planung

Bebauungsplan 1832:

Allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind:

- Nebenanlagen



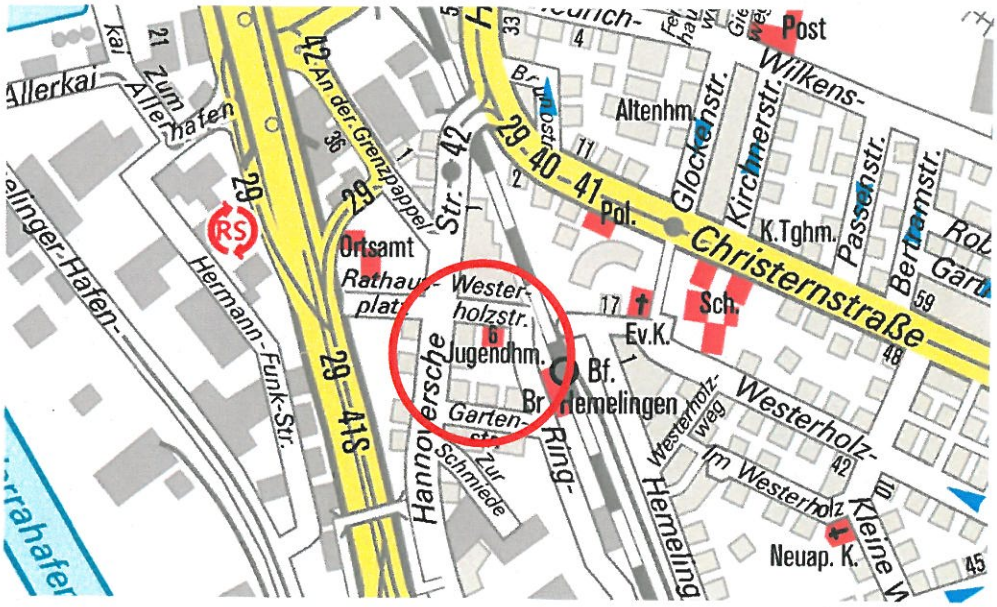
Bebauungsplan 1832

Ziele der Planung

- Befriedigung des Wohnungsbedarfs der örtlichen Bevölkerung durch Schaffung einer Reihenhausbebauung mit 4 Wohneinheiten
- Nachverdichtung in zweiter Baureihe auf großem Grundstück (sparsamer Umgang mit Grund und Boden; § 1a BauGB)
- Private Erschließung
- Regelung der Stellplatzsituation
- Erhalt und Sanierung des Bestandsgebäudes

Freie Hansestadt Bremen
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan 92
Wohnbebauung
Westerholzstraße
Planverfahren
Anlass und Ziele
Plangebiet
Vorgaben
Vorhaben
Fragen
BPW | baumgart+partner
stadt- und regionalplanung

Plangebiet



Freie Hansestadt Bremen
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan 72
„Wohnbebauung
Westerholzstraße"

Planverfahren

Anlass und Ziele

Plangebiet

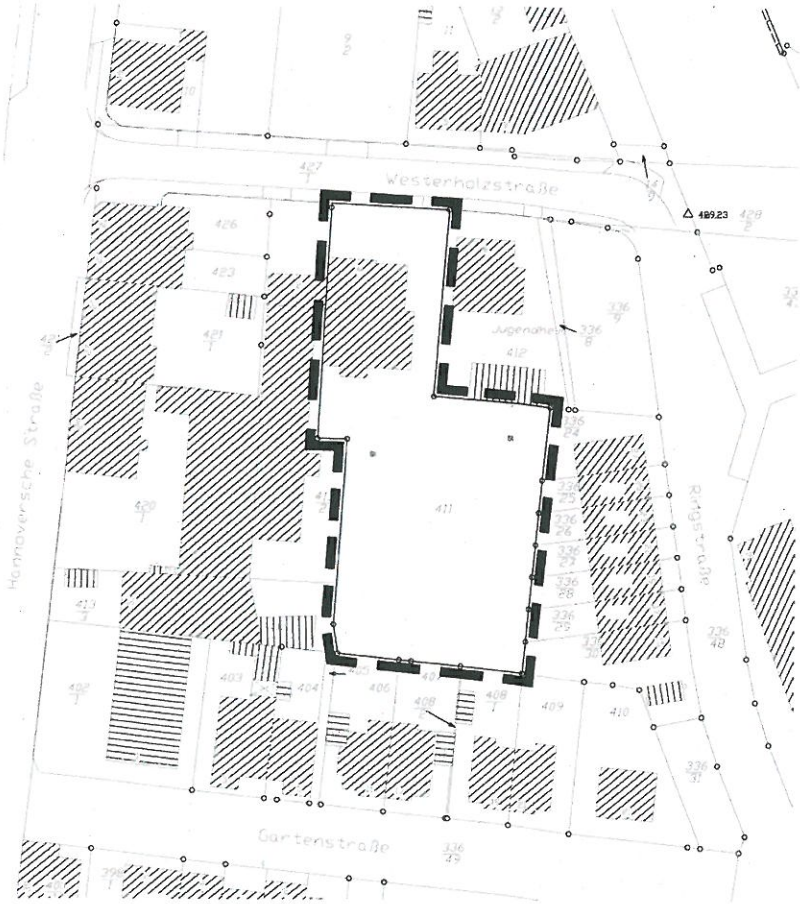
Vorgaben

Vorhaben

Fragen

BPW | baumgart+partner
stadt- und regionalplanung

Plangebiet



Städtebauliche Vorgaben

Umgebende Wohnbebauung , Natur und Landschaft

- Ein- und Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser
- II-III Geschosse
- Bäume

Freie Hansestadt Bremen
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan 95

Wohnbebauung Westerholzstraße

Planverfahren

Anlass und Ziele

Plangebiet

Vorgaben

Vorhaben

Fragen

BPW | baumgart+partner
stadt- und regionalplanung

Freie Hansestadt Bremen
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan 93
Wohnbebauung
Vesterholzstraße

Planverfahren

Anlass und Ziele

Plangebiet

Vorgaben

Vorhaben

Fragen

BPW | baumgart+partner
stadt- und regionalplanung

Freie Hansestadt Bremen
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan 2
Wohnbebauung
Westerholzstraße

Planverfahren

Anlass und Ziele

Plangebiet

Vorgaben

Vorhaben

Fragen

BPW | baumgart+partner
stadt- und regionalplanung

Freie Hansestadt Bremen
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan 92

Wohnbebauung
Westerholzstraße

Planverfahren

Anlass und Ziele

Plangebiet

Vorgaben

Vorhaben

Fragen

BPW | baumgart+partner
stadt - und regionalplanung

Freie Hansestadt Bremen
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan 92

Wohnbebauung
Westerholzstraße

Planverfahren

Anlass und Ziele

Plangebiet

Vorgaben

Vorhaben

Fragen

BPW | baumgart+partner
stadt- und regionalplanung

Planverfahren

Anlass und Ziele

Plangebiet

Vorgaben

Vorhaben

Fragen

BPW | baumgart+partner
stadt- und regionalplanung

Freie Hansestadt Bremen
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan 92
Wohnbebauung
Westerhaferdamm

Planverfahren

Anlass und Ziele

Plangebiet

Vorgaben

Vorhaben

Fragen

BPW | baumgart+partner
stadt- und regionalplanung

Freie Hansestadt Bremen
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan 92
„Wohnbebauung
Westerholzstraße"

Planverfahren

Anlass und Ziele

Plangebiet

Vorgaben

Vorhaben

Fragen

BPW | baumgart+partner
stadt- und regionalplanung

Freie Hansestadt Bremen
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan 92
Wohnbebauung
Westerholtstraße

Planverfahren

Anlass und Ziele

Plangebiet

Vorgaben

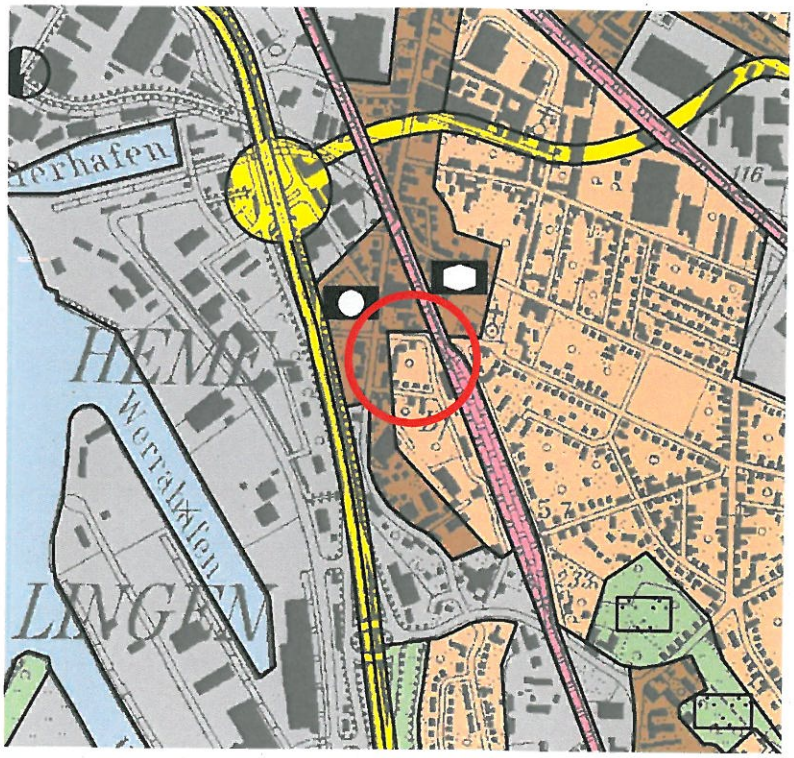
Vorhaben

Fragen

BPW | baumgart+partner
stadt- und regionalplanung

Planungsrechtliche Vorgaben

- Flächennutzungsplan: Wohnbauflächen



Freie Hansestadt Bremen
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan 92
„Wohnbebauung
Westerholzstraße“

Planverfahren

Anlass und Ziele

Plangebiet

Vorgaben

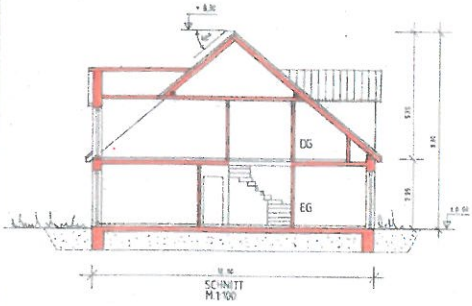
Vorhaben

Fragen

BPW | baumgart+partner
stadt- und regionalplanung

Vorhaben

- Reihenhaus mit vier Wohneinheiten
- Erschließung über einen privaten Stichweg von der Westerholzstraße aus
- Regelung der Stellplatzsituation
- Südorientierte Gärten
- Satteldachbau mit Traufhöhe 3,00 m und Firsthöhe 8,30 m



Architekt: Dipl.-Ing. Dursun Özgören

Freie Hansestadt Bremen
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan 92
Wohnbebauung
Westerholzstraße

Planverfahren

Anlass und Ziele

Plangebiet

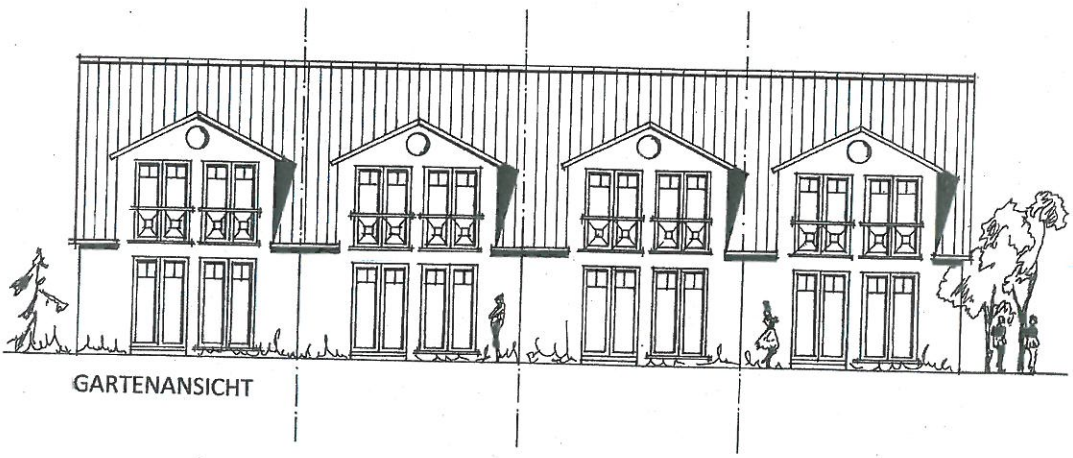
Vorgaben

Vorhaben

Fragen

BPW | baumgart+partner
stadt- und regionalplanung

Vorhaben



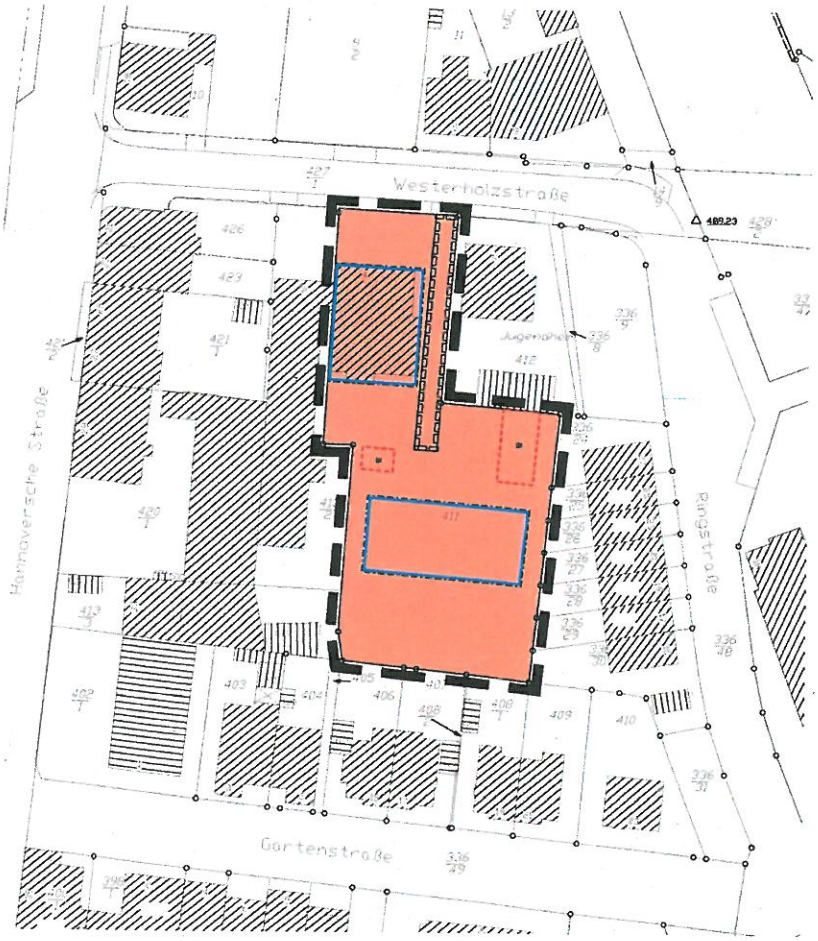
ARCHITEKT

Dipl.-Ing.
Dursun Özgören
Architekt
Nr. 1987

Architekt: Dipl.-Ing. Dursun Özgören

Freie Hansestadt Bremen
Vorhabenbezogener
Bebauungsplan 62
„Wohnbebauung
Westerholzstraße"
Planverfahren
Anlass und Ziele
Plangebiet
Vorgaben
Vorhaben
Fragen
BPW | baumgart+partner
stadt- und regionalplanung

Vorhaben

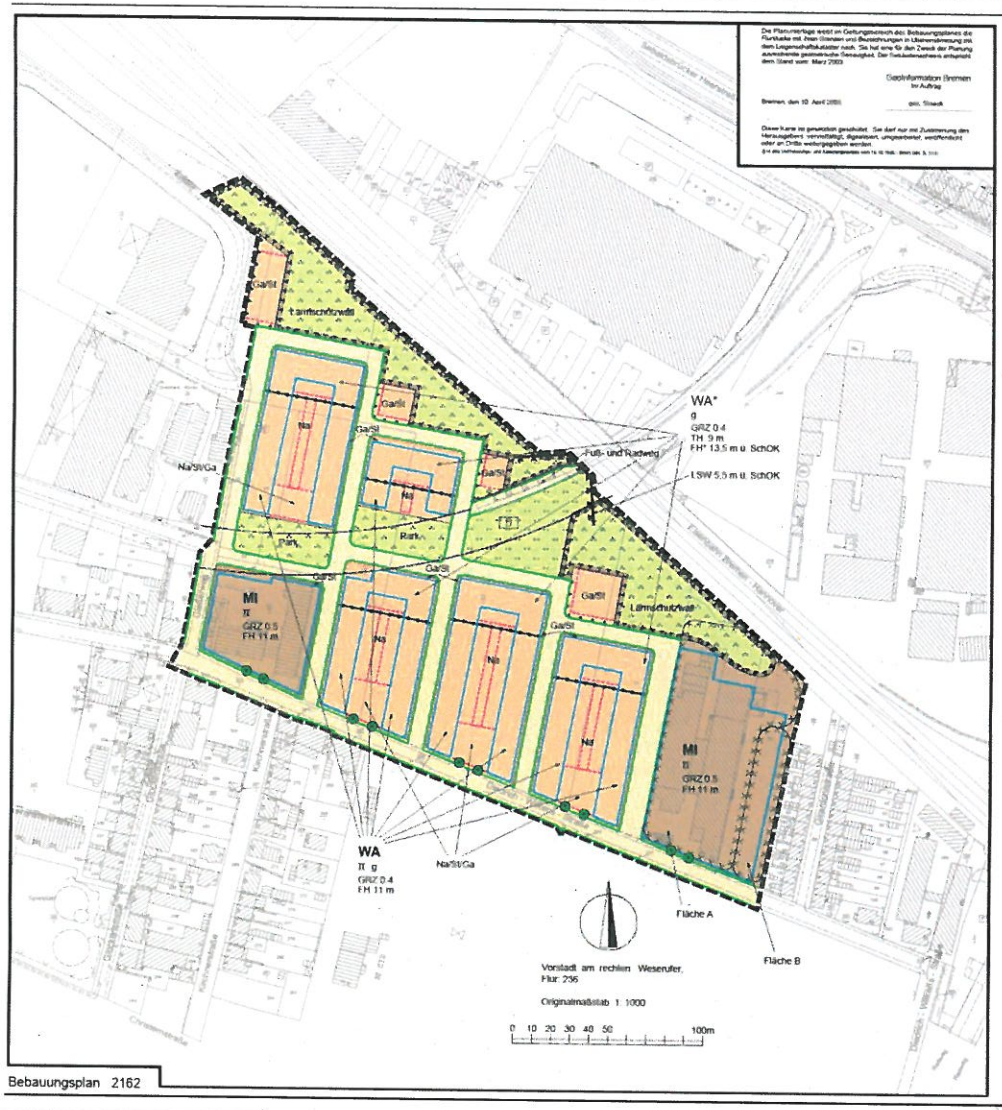

Westerholzstraße
Hannoversche Straße
Gartenstraße
411
412

Baugebiet Dietrich-Wilkens-Straße

SANIERUNGSGEBIET HEMELINGEN

STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

MASSNAHMENPLAN



Bebauungsplan 2162

Die Planunterlage weist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster nach. Sie hat eine für den Zweck der Planung ausreichende geometrische Genauigkeit. Der Katasternachweis entspricht dem Stand vom: März 2003

Geoinformation Bremen
Im Auftrag

Bremen, den 10. April 2003 gez. Tönsch

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung des Herausgebers vervielfältigt, digitalisiert, umgearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden.
§ 44 des Urheberrechtsgesetzes vom 19. 6. 1965, BGBl. I S. 1273

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet
MI Mischgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH* Firsthöhe, in Metern über Schienenoberkante (SchOK), zwingend
FH Firsthöhe, in Metern über Straßenoberkante, Höchstmaß
TH Traufhöhe, in Metern über Straßenoberkante, Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

g geschlossene Bauweise
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

GRÜNFLÄCHEN

Grünanlage, öffentlich
Spielplatz, öffentlich

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen Die Umgrenzungslinie wird nicht dargestellt, wenn sie mit einer Baugrenze oder Straßenbegrenzungslinie zusammenfällt
Na Nebenanlagen
St Stellplätze
Ga Garagen
Lärmschutzwand (LSW), Höhe in Metern über Schienenoberkante (SchOK), zwingend
Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9(1)24 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Bäume zu pflanzen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mit der Bekanntmachung dieses Planes treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft
2. Im allgemeinen Wohngebiet (WA,WA*) sind die Ausnahmen lt. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig
3. Im Mischgebiet (MI) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig
4. Lärmschutz
4.1. Auf den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm ist vor Aufnahme der Wohnnutzung im Bebauungsplangebiet eine Lärmschutzanlage zu errichten, parallel zur Eisenbahn Bremen - Hannover mit einer Höhe von 5,5 m über Schienenoberkante der angrenzenden Bahnanlagen
4.2. Als bauliche Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm) werden die in dem mit WA* gekennzeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets zu errichtenden Gebäude als Riegelbauten festgesetzt. Frist nach Fertigstellung der Riegelbauten ist die Wohnnutzung in dem mit WA gekennzeichneten Teil des allgemeinen Wohngebietes zulässig
4.3. Bei der Errichtung von Wohngebäuden ist aus Gründen des Schallschutzes durch bauliche Ausbildung (z.B. Doppelfassaden, verglaste Loggien, Wintergärten, oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicherzustellen, dass in für den dauernden Aufenthalt vorgesehenen Wohnräumen ein Innenraumpegel von 35/30 dB(A) tags/nachts, bei freier Belüftung, nicht überschritten wird.
4.4. Für hauseinzelne Freibereiche (Terrassen, Loggien, Veranden, Balkone) ist durch bauliche Ausbildung (z.B. Gebäudestellung, Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien, oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicherzustellen, dass ein Mittelungspegel von tagsüber 55 dB(A) nicht überschritten wird.
5. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist bereichsweise mit Gehölzen und Laubbaumhochstämmen aus Arten des Eichen-Hain-Buchenwaldes oder des Eichen-Birkenwaldes zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
6. Einfriedungen von Baugrundstücken an öffentlichen Grünanlagen sind als Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen auszubilden. Zäune sind nur zulässig in Verbindung mit Hecken. Diese müssen die Zäune zu den öffentlichen Flächen hin verdecken (§ 87 BremLBO).
7. Garagen und Nebenanlagen sind an mindestens einer Wandseite mit Kletterpflanzen zu begrünen (§ 87 BremLBO).
8. Im Bereich der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist für die Fläche B mittels geeigneter technischer Vorkehrungen (z.B. Versiegelung, Begrünung, Bodenaustausch) dauernd sicherzustellen, dass ein Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden ausgeschlossen wird.

KENNZEICHNUNG

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Diedrich Wilkens Str. 49-53
Innerhalb der umgrenzten Fläche A ist der anthropogen aufgefüllte Boden in einer Tiefe von 0,00 bis 0,50 m mit umweltrelevanten Schadstoffen, insbesondere Blei bis zu 948,0 mg/kg TS, Arsen bis zu 130,0 mg/kg TS und Nickel bis zu 73,0 mg/kg TS verunreinigt. Der Prüfwert nach BBodSchV für Kinderspielflächen bzw. Wohngebiete ist überschritten. Die Bodenverunreinigung durch Schwermetalle ist vermutlich auffüllungsbedingt

Innerhalb der umgrenzten Fläche B ist der anthropogen aufgefüllte Boden etwa in einer Tiefe von 0,10 bis 0,35 m mit umweltrelevanten Schadstoffen, insbesondere Benzo(a)pyren (BaP) bis zu 28,1 mg/kg TS verunreinigt. Der Prüfwert nach BBodSchV für Industrie- und Gewerbegrundstücke ist überschritten. Die Bodenverunreinigung durch PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) ist vermutlich auffüllungsbedingt

Grenze des Schutzbereichs zum Straßentunnel Hemelingen lt. Planfeststellungsbeschluss vom 30. März 1999

HINWEISE

RECHTLICHE GRUNDLAGEN:
Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. d. B. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung (PlanzV90)
Bremische Landesbauordnung (BremLBO)

Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der plangemäßen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Im Plangebiet kann es zu erheblichen Geruchsbelästigungen von außerhalb des Plangebietes liegenden Emittenten kommen.

Im Plangebiet liegt eine flächendeckende anthropogene, vorwiegend sandige Auffüllungsschicht (Mächtigkeit bis zu 3,00 m) vor. Auf den Grundstücken ist der anthropogen aufgefüllte Boden punktuell u. a. in Tiefen von 0,00-1,20 m mit umweltrelevanten Schadstoffen, insbesondere Blei (von 260,0 bis 1.300,0 mg/kg TS und Benzo(a)pyren (BaP bis zu 4,4 mg/kg TS) verunreinigt. Die Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen und Wohngebiete sind vereinzelt überschritten. Die Bodenverunreinigung durch Schwermetalle und PAK ist augenscheinlich auffüllungsbedingt (Schlacken und Bauschutt).

Das Grundwasser ist im Bereich des Grundstückes Diedrich Wilkens-Str. 35-47 zwischen der Bahnlinie, dem Hemelinger Tunnel und den westlich angrenzenden Grundstücken Gießerweg 8-10 und Overbruchstraße 23 mit umweltgefährdenden Stoffen, insbesondere mit LCKW (leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe) bis zu 94,2 ug/l verunreinigt. Der Maßnahmenschwellenwert nach LAWA ist überschritten. Die Grundwasserverunreinigung durch LCKW beruht vermutlich auf der gewerblichen Nutzung in den Jahren von 1873-1969

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

BEBAUUNGSPLAN 2162

für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Diedrich-Wilkens-Straße (zum Teil einschließlich), Gießerweg (einschließlich), Eisenbahn Bremen - Hannover und Girardonistraße

(Bearbeitungsstand: 23.06.2005)

Für Entwurf und Aufstellung
Der Senator für Bau, Umwelt und Verkehr
Bremen,
Im Auftrag
Senatsdirektor

Dieser Plan hat beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom bis öffentlich ausgelegen
Der Senator für Bau, Umwelt und Verkehr Im Auftrag

Dieser Plan hat im Ortsamt Hemelingen vom bis ausgelegen
Der Senator für Bau, Umwelt und Verkehr Im Auftrag

Beschlossen in der Sitzung des Senats am
Senator

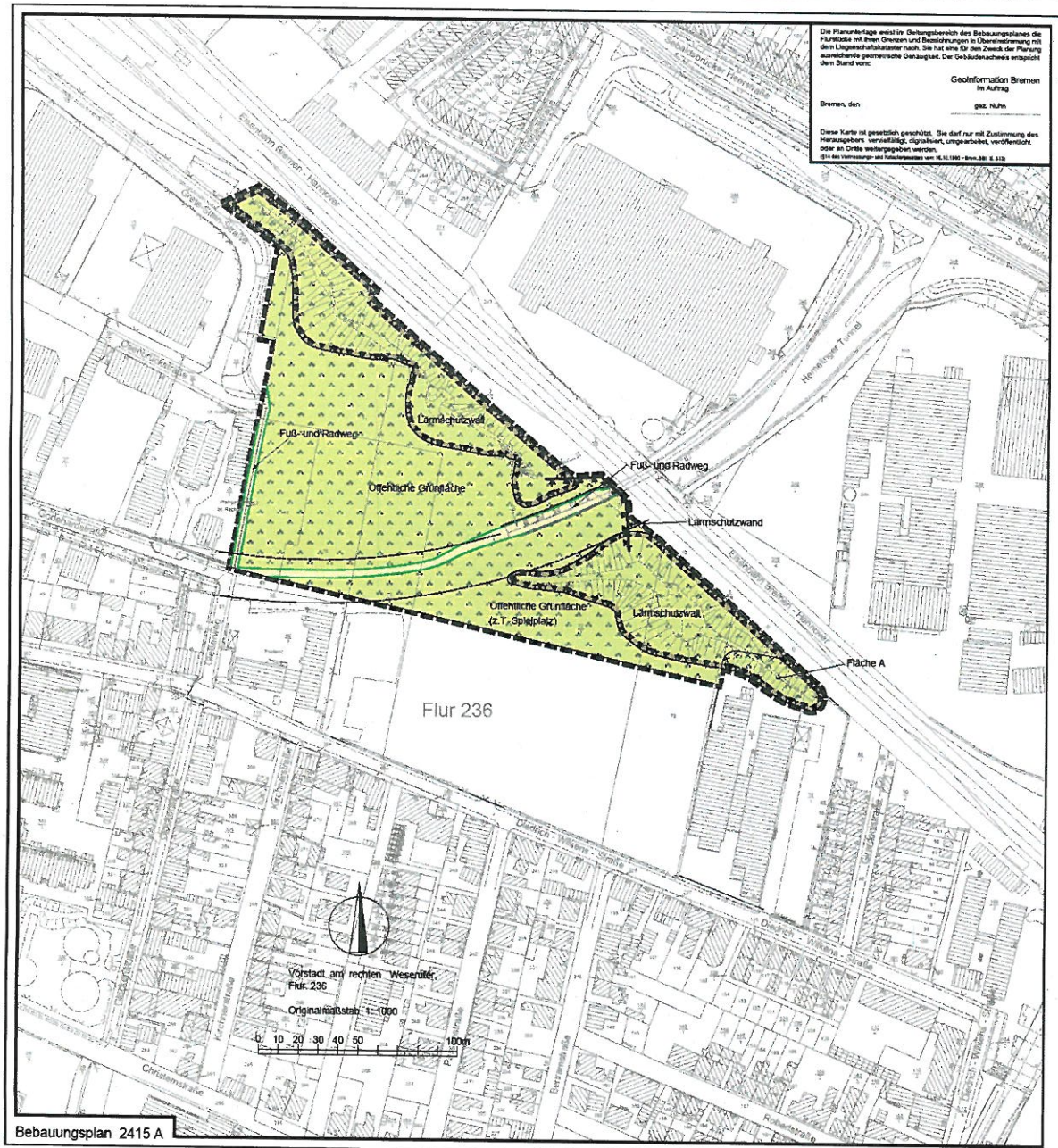
Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am
Direktor bei der Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom
Nelle

Bearbeitet Wullers
Gezeichnet Schuster 16.02.2005 (A 1)
23.06.2005 (A n.A.)

Verfahren Richtlinie

Bebauungsplan 2162



Die Planunterlage weist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen in Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster nach. Sie hat eine für den Zweck der Planung ausreichende geometrische Genauigkeit. Der Gebäudenachweis entspricht dem Stand vom:

GeoInformation Bremen
Im Auftrag

Bremen, den gez. Nuhn

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung des Herausgebers vervielfältigt, digitalisiert, umgearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden.
(§14 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 16.12.1960 – Brem.GBl. S. 313)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

GRÜNFLÄCHEN

Öffentliche Grünfläche (z.T. Spielplatz)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Lärmschutzwand

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9(1)24BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mit der Bekanntmachung dieses Planes treten innerhalb seines Geltungsbereiches sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
2. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist mit Gehölzen und Laubbaumhochstämmen aus Arten des Eichen-Hain-Buchenwaldes oder des Eichen-Birkenwaldes zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

HINWEISE

RECHTLICHE GRUNDLAGEN:
Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d.B. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466)
Planzeichenverordnung (PlanzV90)
Bremische Landesbauordnung (BremLBO)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt.

Zum Schutz wild lebender Tiere ist es gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.
Baufeldfreimachungen mit Gehölzbeseitigungen sind außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum vom 01.10. - 28.02. eines jeden Jahres, vorzusehen. Ansonsten ist eine Ausnahme / Befreiung vom Verbotstatbestand erforderlich. Diese kann jedoch nur erteilt werden, wenn die Voraussetzungen dafür vorliegen.

Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der plangemäßen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

Im Plangebiet kann es zu erheblichen Geruchsbelästigungen von außerhalb des Plangebietes liegenden Emittenten kommen.

Im Plangebiet liegt eine flächendeckende anthropogene, vorwiegend sandige Auffüllungsschicht (Mächtigkeit bis zu 3,00 m) vor. Auf den Grundstücken ist der anthropogen aufgefüllte Boden punktuell u.a. in Tiefen von 0,00-1,20 m mit umweltrelevanten Schadstoffen, insbesondere Blei (von 260,0 bis 1.300,0 mg/kg TS und Benzo(a)pyren (BaP bis zu 4,4 mg/kg TS) verunreinigt. Die Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen und Wohngebiete sind vereinzelt überschritten. Die Bodenverunreinigung durch Schwermetalle und PAK ist augenscheinlich auffüllungsbedingt (Schlacken und Bauschutt).

Das Grundwasser ist im Bereich des Grundstückes zwischen Diedrich-Wilkens- Str. 31 und 49, der Bahnlinie, dem Hemelinger Tunnel und den westlich angrenzenden Grundstücken Gießerweg und Godehardstraße 23 mit umweltgefährdenden Stoffen, insbesondere mit LCKW (leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe) bis zu 94,2 ug/l verunreinigt.
Der Maßnahmenschwellenwert nach LAWA ist überschritten. Die Grundwasserverunreinigung durch LCKW beruht vermutlich auf der gewerblichen Nutzung in den Jahren von 1873-1989.

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

BEBAUUNGSPLAN 2415 A

für ein Gebiet in Bremen-Hemelingen zwischen Diedrich-Wilkens-Straße (zum Teil einschließlich), Gießerweg (einschließlich), Eisenbahn Bremen - Hannover und Girardonistraße

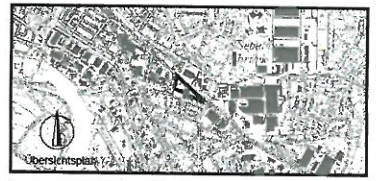
(Bearbeitungsstand: 24.01.2011)

KENNZEICHNUNG

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Diedrich-Wilkens-Str. 49-53:
Innerhalb der umgrenzten Fläche A ist der anthropogen aufgefüllte Boden in einer Tiefe von 0,00 bis 0,50 m mit umweltrelevanten Schadstoffen, insbesondere Blei bis zu 940,0 mg/kg TS, Arsen bis zu 130,0 mg/kg TS und Nickel bis zu 73,0 mg/kg TS verunreinigt. Der Prüfwert nach BBodSchV für Kinderspielflächen bzw. Wohngebiete ist überschritten. Die Bodenverunreinigung durch Schwermetalle ist vermutlich auffüllungsbedingt.

Grenze des Schutzbereichs zum Straßentunnel Hemelingen lt. Planfeststellungsbeschluss vom 30. März 1999.



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

Bremen, _____

Im Auftrag _____
Senatsdirektor

Dieser Plan hat beim Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa gemäß § 3 Abs.2 Baugesetzbuch
vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen
Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa
Im Auftrag _____

Dieser Plan hat im Ortsamt Hemelingen
vom _____ bis _____ ausgelegen
Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa
Im Auftrag _____

Beschlossen in der Sitzung des Senats am _____
Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am _____

Senator

Direktor bei der Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom _____, Seite _____

Bearbeitet: Risch
Gezeichnet: Schlüter 24.01.2011 (TÖB/Ö.A.)

Verfahren: Eickhoff

Bebauungsplan
2415 A

Farbskala

Kunstaktionen

Robuste Ausstattung aus Stahl und Holz

Natursteinblöcke

Hügel (A+E-Maßn.)

Ruderalflächen
- Mahd einmal alle 2-3 Jahre, mit Abräumen

Pionierwald mit Initialpflanzungen
- langfristig eigendynamische Entwicklung

Prärie

Ruderalflächen, eben
- Mahd einmal im Jahr, mit Abräumen

Magerrasen auf Sand
- nach Bedarf egalisieren

Bolzrasen
- Funktionale Rasenpflege

Beläge

Sitzelemente und -stufen
aus Natursteinblöcken

Grandweg
mit Einfassung aus Betonplatten

Grand und vorhandene Schotterflächen

Asphalt mit Farbsteinen o.ä. (Bühne)

Pflanzungen

Birkenhain (Hochstämme)

Baumbestand und
weitere Baumpflanzungen

Gruppen mit Sträuchern

Sichtachsen

Bereich Tiefbau

Erneuerung der Wegebeleuchtung

Geh-Radweg auf der Westseite
in Asphalt

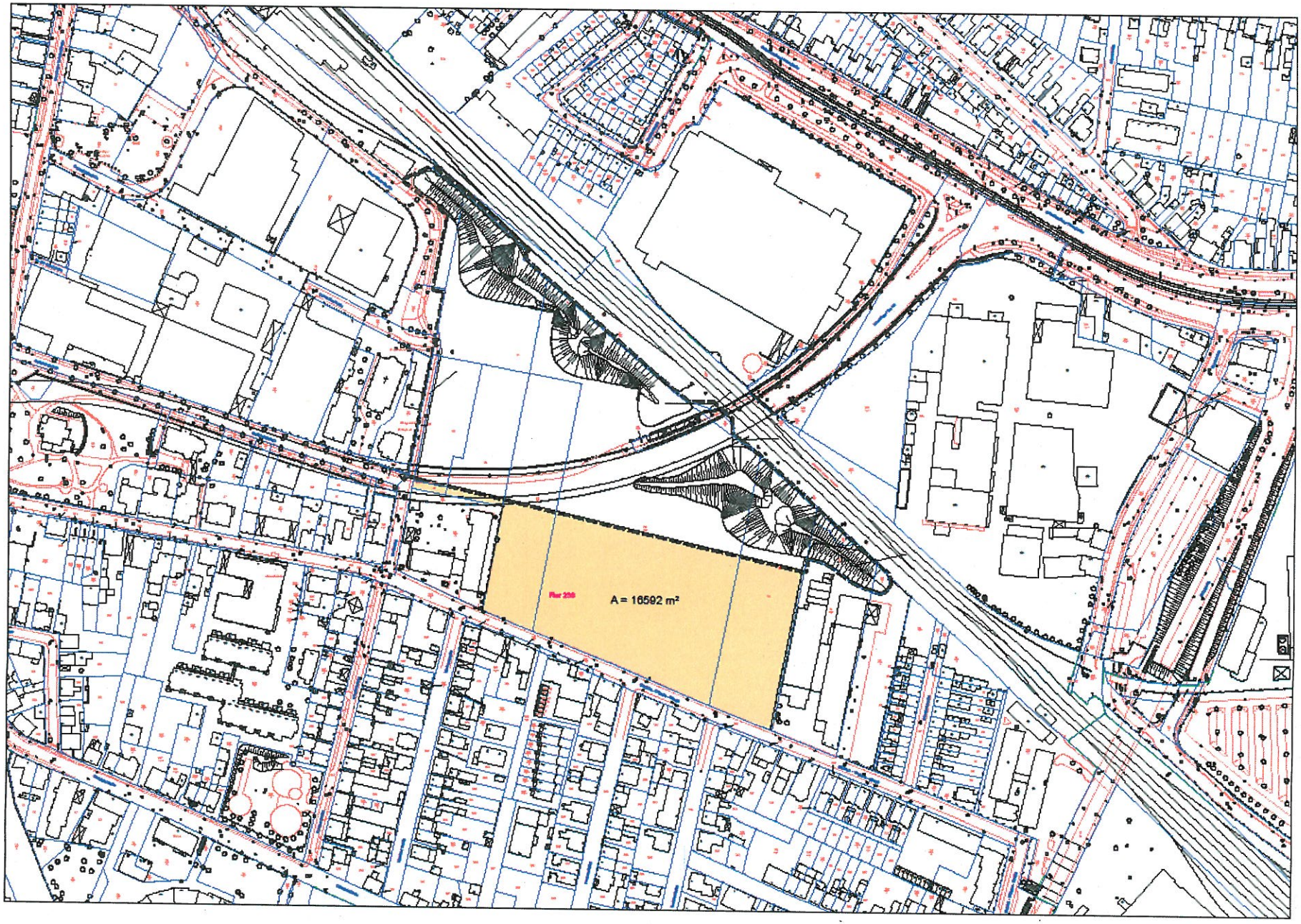
Projekt	Stadtteilpark Hemelingen
Auftraggeber	Senator für Umwelt, Bauen und Verkehr Freie Hansestadt Bremen
Planungsstufe	Entwurf

Maßstab	Flussaf Plan Nr.	Datum
1:500	2.1	23.09.2001

Verfasser: ROLLING TESCH UMWELTPLANUNG, Am Dorfe 1 b, 26201 Bremen

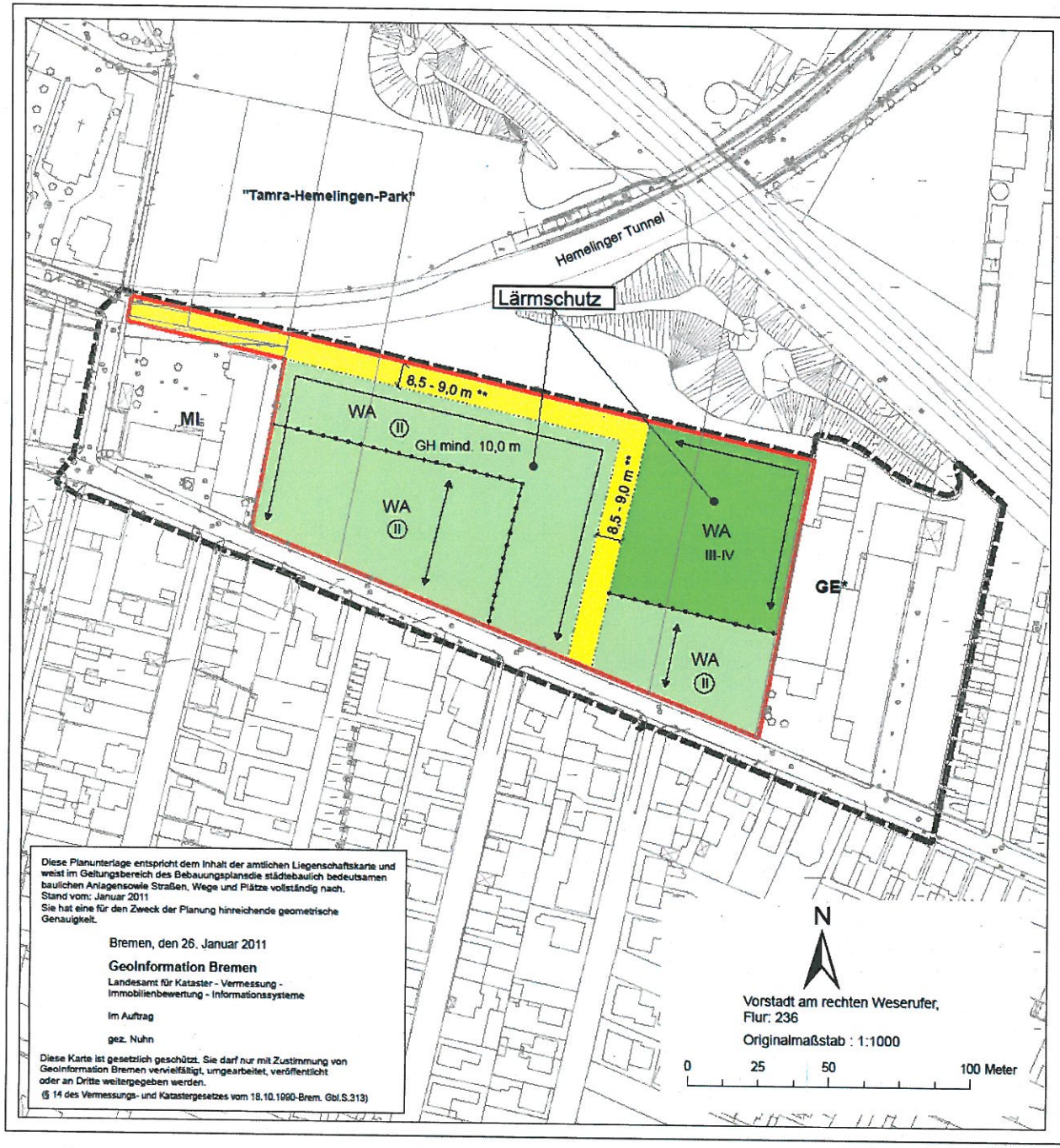
in Kooperation mit

MARBILE EHLERS
LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
Hirschstraße 9, 22205 Hamburg


A = 16592 m²

Städtebaulicher Rahmenplan

zum Baugebiet an der Dietrich-Wilkens-Straße
(B-Plan 2415B)



Diese Planunterlage entspricht dem Inhalt der amtlichen Liegenschaftskarte und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplansdie städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagensowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Stand vom: Januar 2011
Sie hat eine für den Zweck der Planung hinreichende geometrische Genauigkeit.

Bremen, den 26. Januar 2011

GeoInformation Bremen
Landesamt für Kataster - Vermessung - Immobilienbewertung - Informationssysteme

Im Auftrag

gez. Nuhn

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung von GeoInformation Bremen vervielfältigt, umgearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden.
(§ 14 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 18.10.1990-Brem. Gbl.S.313)

	Geltungsbereichs des Bebauungsplans 2415 B
	zu veräußerndes Grundstück (ca.16.767m²)
	geplante Erschließung (öffentlich)
	Reihenhausbebauung
	Geschosswohnungen im geförderten Wohnungsbau
WA	Allgemeines Wohngebiet
MI	Mischgebiet (derzeit Postgebäude, Wohnungen, Gebrauchtmöbelverkauf)
GE*	Gewerbe, nicht wesentlich störend (derzeit "Werkstatt Bremen" (Kleinwerkstätten))
II	Gebäude mit zwei Vollgeschossen
III-IV	Gebäude mit 3-4 Vollgeschossen
←→	Ausrichtung der Baukörper
GH	Mindestgebäudehöhe
	Nutzungsabgrenzung

Anlage 2,
GBL 09/502

Beurteilungspegelkarte
Nacht (22:00-06:00 Uhr).
1. Obergeschoß;
hr=5,6m.
Quellenarten:
Straße
Schiene

Bebauungsplangebiet
Nr: 2162: "Wohnbebauung an der Diedrich-Wilkens-Str."

Legende (Lr):

- > 30.0 dB
- > 35.0 dB
- > 40.0 dB
- > 45.0 dB
- > 50.0 dB
- > 55.0 dB
- > 60.0 dB
- > 65.0 dB
- > 70.0 dB
- > 75.0 dB
- > 80.0 dB
- > 85.0 dB

Maßstab= 1:1500

Auftraggeber:
Amt für Stadtplanung
und Bauordnung
FB: Stadtplanung
Contrescarpe 72
28195 Bremen

erstellt durch:

Programmsystem:
Cadna/A Version:3.72.131

Datei: WA - BP 2162 - OG.cna
Stand: 30.11.09

Vorschlag zur Umsetzung der Planung

Schritt 1: Rahmenplanung
(Abstimmung)

Schritt 2: Ausschreibung
(Grundlage Rahmenplan)

→ **Kaufinteressenten** müssen städtebauliche **Konzeption** vorlegen ←

Schritt 3: Bewertungsgremium (SUBV, IB, OA, ?)

Kriterien:
- **Gesamtkonzeption**
- **Lärmschutz**
- **Ruhender Verkehr**
- **Gestaltung**

Schritt 4: Vergabe

Schritt 5: Aufstellung B-Plan 2415 B