

Deputationsvorlage

Bebauungsplan 2413
für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen
zwischen Woltmershauser Straße, Dangaster Straße, Simon-Bolivar-Straße und
Zwischenahner Straße
(Bearbeitungsstand: 03.07.2012)

Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung
Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie

I. Sachdarstellung

A) Problem

Der Stadtteil Woltmershausen soll städtebaulich so entwickelt werden, dass die vorhandenen Wohnlagen aufgewertet und stabilisiert werden (Stadtteilkonzept Woltmershausen, 2003). Dazu gehören insbesondere auch die vorderen Siedlungsbereiche in Woltmershausen. Da es - neben der weiter südlich am Siedlungsrand gelegenen Senator-Apelt-Straße - nur einen zentralen Zugang über die Woltmershauser Straße in den Stadtteil mit seinen Ortsteilen Woltmershausen und Rablinghausen hinein gibt, hat der vordere Eingangsbereich eine besondere städtebauliche Bedeutung.

Vor dem Hintergrund eines Bauantrages für Einzelhandelsnutzung im Plangebiet ist ein Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen für Waren des täglichen Bedarfs erforderlich. Ebenso soll im Plangebiet eine weitere Wohnbauentwicklung ggf. auch unter Einbeziehung gewerblicher, das Wohnen nicht wesentlich störender Nutzungen ermöglicht werden. Für die zukünftige geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet fehlen die entsprechenden planungsrechtlichen Grundlagen.

B) Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung.

C. Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Privateigentum. Nur die Flächen im Blockinnenbereich sind noch umfänglich neu bebaubar und sollen durch einen Investor bebaut werden, der auch die innere Erschließung realisiert. Der Stadtgemeinde entstehen keine Kosten aus dieser Umsetzung des Baugebietes.

Nur wegen einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten.

Die dafür 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.

Mit Entschädigungsansprüchen der Grundstückseigentümer ist nicht zu rechnen, da mit der Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz Eingriffe in ausgeübte Nutzungen vermieden werden.

2. Genderprüfung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 2413 sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer betrachtet worden. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet fest, ohne spezifische Nachfragegruppen zu bedienen. Männer und Frauen sowie insbesondere Familien haben gleichermaßen Zugang zu den Baumöglichkeiten bzw. dem Wohnangebot im Planbereich.

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

Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitigen Beteiligung der Behörden ist der Bebauungsplanentwurf 2413 ergänzt worden (Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, Kenntlichmachung). Da aufgrund der erfolgten Planergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Die Planergänzungen wurden mit den davon berührten Behörden einvernehmlich abgestimmt. Auf eine Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planergänzungen nicht betroffen ist. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird hierzu um eine entsprechende Beschlussfassung gebeten.

E) Abstimmungen

Der Bebauungsplanentwurf 2413 ist mit den zuständigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden. Der Beirat Woltmershausen begrüßt die Planung.

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

II. Beschlussvorschläge

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2413 für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen zwischen Woltmershauser Straße, Dangaster Straße, Simon-Bolivar-Straße und Zwischenahner Straße (Bearbeitungsstand: 03.07.2012) abgesehen wird.“
2. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie beschließt in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) den Bericht zum Entwurf des Bebauungsplanentwurfes 2413 für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen zwischen Woltmershauser Straße, Dangaster Straße, Simon-Bolivar-Straße und Zwischenahner Straße (Bearbeitungsstand: 03.07.2012).“

Anlagen

- Bericht der Deputation Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie
- Anlage zum Bericht (Stellungnahmen)
- Begründung zum Bebauungsplan 2413 (Bearbeitungsstand: 03.07.2012)
- Entwurf des Bebauungsplanes 2413 (Bearbeitungsstand: 03.07.2012)

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

**zum Bebauungsplan 2413
für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen
zwischen Woltmershauser Straße, Dangaster Straße, Simon-Bolivar-Straße und
Zwischenahner Straße
(Bearbeitungsstand: 03.07.2012)**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie legt den Bebauungsplan 2413 (Bearbeitungsstand: 03.07.2012) und die entsprechende Begründung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 03. Juni 2010 beschlossen, dass der Bebauungsplan 2413 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden soll. Gleichzeitig hat die Deputation für Bau und Verkehr zur Kenntnis genommen, dass der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden soll (106. Änderung).

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

Zum Bebauungsplanentwurf 2413 ist am 17. April 2012 vom Ortsamt Neustadt / Woltmershausen eine frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung der Öffentlichkeit ist von der Deputation für Umwelt, Bau und Verkehr vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

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

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 2413 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden nach § 13a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich des Beirates Woltmershausen sind für den Bebauungsplanentwurf 2413 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 10. Mai 2012 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2413 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 22. Mai bis 22. Juni 2012 beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegen. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Neustadt/Woltmershausen Kenntnis zu nehmen.

5. Ergebnis der Beteiligung der Behörden

5.1 Die Handelskammer Bremen hat mit Schreiben vom 22. Juni Folgendes mitgeteilt:

”

Ihre Ausführungen zur Zulässigkeit und Größe möglicher Einzelhandelsbetriebe sowie Ihre Bezugnahme auf das Zentren- und Nahversorgungskonzept nehmen wir zur Kenntnis. Im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf gehen wir jedoch im Weiteren davon aus, 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.

Als problematisch beurteilen wir die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet für den Blockinnenbereich, in dem sich ein Bootszubehörbetrieb und ein Möbellager befinden. Wir erkennen die Absicht, dass diese eingeseessenen Betriebe perspektivisch verdrängt werden sollen. Dies findet nicht unsere Zustimmung. Vielmehr ist aus unserer Sicht zur langfristigen Sicherung dieser Betriebe die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) oder gar Gewerbegebietes (GE) deutlich besser geeignet. Dies würde möglichen zukünftigen Nachbarschaftskonflikten und Neugenehmigungen von Betriebsteilen bzw. Betriebsanlagen von vornherein eine klare und unzweifelhafte Beurteilungsgrundlage verleihen. Aus diesem Grund halten wir eine teilweise - wenn auch untergeordnete - Festsetzung zugunsten von Gewerbeflächen für deutlich vorteilhafter und bestandsfester als etwa eine konkretisierende Festsetzung nach § 1 Absatz 10 BauNVO, mit der ein überwirkender Bestandsschutz konstruiert werden soll.

Wir bitten Sie, unsere Bedenken und Anmerkungen im weiteren Planungsprozess möglichst umfangreich zu berücksichtigen.

“

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Planungsziel des Bebauungsplans 2413 ist die Realisierung von Wohnungsbau. Die Gewerbenutzungen sollen bei Nutzungsänderung oder Aufgabe der bestehenden Betriebe an dieser Stelle nicht fortgeführt werden. Mit der textlichen Festsetzung Nr.6 wird den bestehenden Betrieben ein erweiterter Bestandsschutz geboten, der Erweiterungs- und Modernisierungsmöglichkeiten zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit ermöglicht. Die Ausweisung von GE oder MI im Innenbereich läuft dem erklärten Planungsziel eines Wohngebietes im gesamten Geltungsbereich zuwider. Langfristig soll es hier nur noch nicht störendes Gewerbe im Rahmen von WA im Innenbereich und MI an den beiden Hauptstraßen geben.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, Plan und Begründung unverändert zu lassen.

- 5.2 Einige Behörden haben Hinweise vorgebracht, die zu Planänderungen und zu Änderungen in der Begründung geführt haben. Hierzu wird auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichtes verwiesen.

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

6. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

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

7. Änderungen des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung

7.1 Änderungen des Planentwurfes

- Die Legende zu den zeichnerischen Festsetzungen wurde ergänzt durch Aufnahme der Planzeichen für Mischgebiet (MI) und Grundflächenzahl (GRZ). Die zeichnerische Festsetzung zu den Geh-, Radfahr-, und Leitungsrechten wurde konkretisiert.
- Die textliche Festsetzung Nr. 4 wurde hinsichtlich der Gestaltung der Grundrisse präzisiert sowie um die Festsetzung geeigneter baulicher Maßnahmen bei freier Belüftung ergänzt.
- Unter Kenntlichmachung wurde ein Absatz eingefügt, der sich auf die Fläche des gesamten Geltungsbereiches bezieht und auf Verunreinigungen des Grundwassers hinweist.

Der beigefügte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 03.07.2012) enthält die vorgenannten Änderungen.

7.2 Änderung der Begründung

Neben geringfügigen redaktionellen Änderungen wurde die Begründung wie folgt geändert:

- Unter dem Gliederungspunkt B) 1. Entwicklung und Zustand wurden Angaben zu der Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen und schienengebundenen Personennahverkehr aufgenommen.
- Unter dem Gliederungspunkt B) 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes wurde auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes und die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung hingewiesen.
- Der Gliederungspunkt C) 6. Lärmschutz wurde – analog zu der o. g. Planänderung - hinsichtlich der Gestaltung der Grundrisse und der Festsetzung geeigneter baulicher Maßnahmen bei freier Belüftung präzisiert.
- Unter Gliederungspunkt D) Umweltbelange wurden folgende Änderungen vorgenommen:
 - Die Ausführungen zu Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurden um Angaben zu schützenswerten Bäumen sowie dem Nichtvorkommen von Fledermäusen in den Bunkern im Gebiet ergänzt.
 - Die Ausführungen zu Auswirkungen durch Altlasten wurden aufgrund der Verunreinigungen des Grundwassers im gesamten Plangebiet konkretisiert.

- Die Ausführungen zu den Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm wurden - analog zu der o. g. Planänderung - hinsichtlich der Gestaltung der Grundrisse und Festsetzung geeigneter baulicher Maßnahmen bei freier Belüftung präzisiert.
- Geowissenschaftliche Informationen wurden neu aufgenommen.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 03.07.2012) enthält die vorgenannten Änderungen.

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

Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitigen Beteiligung der Behörden ist der Bebauungsplanentwurf 2413 ergänzt worden (Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, Kenntlichmachung). Da aufgrund der erfolgten Planergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Die Planergänzungen wurden mit den davon berührten Behörden einvernehmlich abgestimmt. Auf eine Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planergänzungen nicht betroffen ist.

B) Stellungnahme des Beirates

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

C) Beschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2413 für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen zwischen Woltmershauser Straße, Dangaster Straße, Simon-Bolivar-Straße und Zwischenahner Straße (Bearbeitungsstand: 03.07.2012) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahme und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Vorsitzender

Sprecher

Begründung

**zum Bebauungsplan 2413
für ein Gebiet in Bremen - Woltmershausen
zwischen Woltmershauser Straße, Dangaster Straße, Simon-Bolivar-Straße und
Zwischenahner Straße
(Bearbeitungsstand: 03.07.2012)**

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Woltmershausen.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2 ha. Es umfasst den zweiten Baublock nach dem sog. Woltmershauser Tunnel zwischen Woltmershauser Straße, Zwischenahner Straße, Dangaster Straße und Simon-Bolivar-Straße. Die Flächen befinden sich alle in Privatbesitz. Drei der Blockränder sind mit Geschoss- und Reihenhauswohnbebauung aus verschiedenen Zeiten seit 1900 nahezu vollständig bebaut. An der Simon-Bolivar-Straße gibt es neben einem Geschosswohnungsbau und Gärten eine sich tief in den Blockinnenbereich erstreckende Gewerbeansiedlung. Dort besteht ein Möbellager mit Verkauf und ein Betrieb für Bootszubehör und –ausrüstung. Die Gewerbebetriebe möchten sich an einen anderen Standort verlagern. Ein Investor beabsichtigt dort einen Lebensmitteldiscounter als Nachnutzung für das Gewerbe anzusiedeln. Die mit einem Verkauf der Flächen angestrebte Neuansiedelung eines Verbrauchermarktes wird von der Stadtgemeinde abgelehnt, um negative Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum auszuschließen. Mittig im Blockinnenbereich sowie an der Woltmershauser Straße befinden sich ehemalige Schutzbunker, die keine Schutzfunktion mehr haben und umgenutzt werden können.

Das Plangebiet soll angesichts seiner Nähe zum Bremer Stadtzentrum und der verkehrsgünstigen Lage im Eingangsbereich des Stadtteils eine städtebauliche Aufwertung erfahren. Von der Woltmershauser Straße aus wird das Gebiet durch die Buslinie 24 des öffentlichen Nahverkehrs erschlossen. Die südlich des Planbereiches verlaufende Simon-Bolivar-Straße ist eine überörtliche Erschließungsstraße, sowohl für die angrenzenden Wohngebiete in Woltmershausen/ Rablinghausen, als auch für die südlich der Straße angrenzenden Gewerbegebiete des ehemaligen Gaswerksgeländes sowie des Güterverkehrszentrums (GVZ) im Westen. Nach dem Bau der A281 ist der LKW- Verkehr aus der Simon-Bolivar-Straße deutlich reduziert worden, was die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen begünstigt.

2. Geltendes Planungsrecht

Im gesamten Geltungsbereich der Neuplanung gibt es keine Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für die Flächen im Plangebiet gemischte bzw. gewerbliche Bauflä-

chen dar. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung an den Bebauungsplan angepasst werden.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Die Wohnungsbaukonzeption für Bremen hat als Leitbild den Vorrang einer Innenentwicklung vor der Stadterweiterung in die Landschaftsräume. Für Woltmershausen beinhaltet die Wohnungsbaukonzeption bisher nur die Standorte Pestruper Weg und Im Langen Brink mit einem Wohnungsbaupotential von rund 46 Wohneinheiten. Zur Deckung des weiteren Bedarfs an Wohnbauflächen im Stadtteil soll daher eine Innenentwicklung zu Wohnzwecken durch Revitalisierung von Flächen, die bereits baulich genutzt werden, erfolgen.

Der Stadtteil Woltmershausen soll städtebaulich so entwickelt werden, dass die vorhandenen Wohnlagen aufgewertet und stabilisiert werden (Stadtteilkonzept Woltmershausen, 2003). Dazu gehören insbesondere auch die vorderen Siedlungsbereiche in Woltmershausen. Da es - neben der weiter südlich am Siedlungsrand gelegenen Senator-Apelt-Straße - nur einen zentralen Zugang über die Woltmershauser Straße (Woltmershauser Tunnel) in den Stadtteil mit seinen Ortsteilen Woltmershausen und Rablinghausen hinein gibt, hat der Eingangsbereich eine besondere städtebauliche Bedeutung als Auftakt.

Das von dem Planungsbüro Machleidt und Partner 2000 erstellte Entwicklungskonzept Gaswerksgelände formuliert umfangreiche Aussagen zu städtebaulichen Strukturen und Entwicklungsmöglichkeiten für Woltmershausen. Zu den Ergebnissen der Untersuchungen gehört die Fortführung der bestehenden Siedlungsstrukturen mit parallel ausgerichteten Wohnbauzeilen zwischen Woltmershauser Straße und Simon-Bolivar-Straße und Ergänzung dieser Strukturen in den breiteren derzeit von Gewerbe genutzten Innenbereichen mittels weiterer Wohnungsbauten. Damit sollte ein homogener Bereich vorrangiger Wohnnutzung erreicht werden. In diesem Konzept ist die städtebauliche Form, die die Grundlage zum Bebauungsplan 2413 bildet, bereits angelegt.

Im Blockinnenbereich des Plangebietes soll daher neuer Wohnungsbau ermöglicht werden. An einem privaten Erschließungsweg sind parallel zur Zwischenahner Straße zwei Bauzonen mit Geschosswohnungsbau vorgesehen. Denkbar ist auch die Nutzung zur Deckung des Bedarfs besonderer Wohnformen, z.B. für Studenten oder Senioren. Die Erschließung erfolgt von der Simon-Bolivar-Straße aus. Es wird angestrebt, mittels einer Geh- und Radwegeverbindung zwischen den beiden neu zu errichtenden Bauzeilen sowie durch eine vorhandene Gebäudedurchfahrt im Nordwesten des Plangebietes die Anbindung zur Woltmershauser Straße öffentlich rechtlich zu sichern. Damit sind die Einkaufsbereiche im Stadtteilzentrum an der Woltmershauser Straße gut erreichbar.

Die im Plangebiet bereits bestehenden Wohnungsbauten werden planungsrechtlich gesichert, als Mischgebiet an der Woltmershauser Straße und als Allgemeines Wohngebiet an den Nebenstraßen. An der Simon-Bolivar-Straße soll durch Ausweisung von straßenbegleitenden Bauzonen eine weitgehende Blockschließung ermöglicht werden.

Als Mischnutzungen an der Woltmershauser Straße sowie der Simon-Bolivar-Straße sind Wohnen, Geschäfts- und Bürogebäude sowie nichtstörende Gewerbebetriebe angestrebt. Die Mischnutzungen bilden den Übergang zu den Gewerbegebieten an der Ladestraße bzw. südlich Simon-Bolivar-Straße.

Die beiden Bunker im Plangebiet sind in diese Festsetzungen einbezogen, um wirtschaftliche Folgenutzungen zu ermöglichen.

Innerhalb der Wohnbaunutzungen und gemischten Nutzungen sollen zentren- oder nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe eingeschränkt werden. Nach dem von der Bremischen Bürgerschaft am 17. November 2009 beschlossenen „Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadtgemeinde Bremen“ (städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) soll die Entwicklung des Einzelhandels möglichst auf die Bremer Innenstadt, die Stadtteilzentren, die Nahversorgungszentren und außerhalb der Zentren auf die Sonderstandorte konzentriert werden. An solitären Standorten außerhalb der räumlich definierten Versorgungsbereiche - als solches ist das Plangebiet anzusehen - sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur dann zulässig sein, wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen und keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen.

Die vorgesehene Planung (Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet bzw. Mischgebiet) weicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2001 ab. Durch diese Abweichung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets jedoch nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 soll daher gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Zur Erreichung der vorgenannten Ziele soll ein Bebauungsplan nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung, mit dem durch Nachverdichtung ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht werden kann.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

An der Woltmershauser Straße sowie an der Simon-Bolivar-Straße wird Mischgebiet MI festgesetzt. Damit soll entsprechend der Bedeutung dieser beiden Straßen für den Stadtteil eine Mischung aus Wohnen und nichtstörendem Gewerbe ermöglicht werden und an die in den benachbarten Straßenblöcken bereits vorhandenen Nutzungen angeknüpft werden.

Für den Innenbereich sowie die Bebauung an der Dangaster Straße und Zwischenahner Straße wird Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Hier soll vorrangig Wohnnutzung etabliert beziehungsweise diese planungsrechtlich gesichert werden. Gleichzeitig sollen aber auch einige Nutzungen ermöglicht werden, wie sie durch die Ausweisung von WA zulässig sind, um diesen im vorderen Woltmershausen und damit exponiert am Ortseingang gelegenen Bereich flexibel nutzbar zu halten.

Die im Rahmen der Baugebietsfestsetzungen zulässigen Wohnnutzungen dienen zur Deckung des gestiegenen Wohnungsbedarfes im Stadtteil.

Im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet ist Einzelhandel mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Regelfall nicht zulässig. Damit soll die Entwicklung des Einzelhandels entsprechend den Zielen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes der Stadtgemeinde Bremen gesteuert werden. Das Stadtteilzentrum in ca. 600m Entfernung an Woltmershauser- und Dötlinger Straße soll nicht geschwächt werden.

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten können im Ausnahmefall zugelassen werden, wenn sie eine Verkaufsfläche von 200m² nicht überschreiten. Die Begrenzung auf 200 m² Verkaufsfläche entspricht für Woltmers-

hausen typischen Nachbarschaftsläden, z. B. Bäcker, Kiosk, Gemüseladen, die in begrenztem Rahmen der Versorgung der umgebenden Wohnbevölkerung und der dort arbeitenden Menschen dienen. Unter den definierten Einschränkungen ist davon auszugehen, dass keine negativen Wirkungen auf das Stadtteilzentrum Woltmershausen ausgehen (siehe Textliche Festsetzung Nr. 5.)

Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig zentrenrelevant) sind entsprechend dem Zentrenkonzept im Einzelnen:

- § Back- und Konditoreiwaren,
- § Metzgerei- / Fleischereiwaren,
- § Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren, etc.)
- § Getränke, Wein / Spirituosen
- § (Schnitt-)blumen
- § Zooartikel
- § Drogeriewaren und Körperpflegeartikel (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel)
- § Parfümerieartikel und Kosmetika
- § Arzneimittel
- § Reformwaren
- § Schreib- u. Papierwaren
- § Zeitungen und Zeitschriften Büromaschinen

Zentrenrelevante Sortimente sind im Einzelnen:

- § Bücher
- § Herren-, Damen- und Kinderbekleidung
- § sonstige Bekleidung (z.B. Berufsbekleidung, Lederbekleidung etc.)
- § Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren,
- § Wäsche und Miederwaren, Bademoden
- § Schuhe und Zubehör
- § Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
- § Glas, Porzellan, Keramik
- § Schneidwaren und Bestecke
- § Haushaltswaren
- § Geschenkartikel und Souvenirs
- § Spielwaren (inkl. Modellbau)
- § Künstler- und Bastelartikel
- § Musikinstrumente und Zubehör
- § Sammlerbriefmarken und -münzen
- § Sportbekleidung und -schuhe
- § Sportartikel und -geräte
- § Camping- und Outdoorartikel (ohne Campingmöbel)
- § Waffen, Angler- und Jagdbedarf, Pokale
- § Antiquitäten
- § Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen
- § Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen
- § Elektrogroßgeräte (z.B. Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen etc.) (weiße Ware)
- § Elektrokleingeräte (z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen etc.) Unterhaltungselektronik, Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte (sog. braune Ware)
- § Videokameras und Fotoartikel
- § Kommunikationselektronik (z.B. Telefone und Zubehör)

- § Bild- und Tonträger
- § Computer und Zubehör, Software
- § Orthopädische Artikel und Sanitätswaren
- § Optik und Akustik (Hörgeräte, Augenoptikartikel)
- § Uhren, Schmuck; Gold- und Silberwaren
- § Kinderwagen, Baby- und Kleinkindartikel

Im Plangebiet befinden sich im Blockinnenbereich ein Bootsausbau- und Bootszubehörbetrieb sowie ein Möbellager mit Verkauf. Zukünftig soll sich auf diesen Flächen im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet entwickeln. Die gegenwärtigen Nutzungen der beiden Betriebe, die nach der neuen Festsetzung nicht zulässig wären, sollen im Zuge eines erweiterten Bestandsschutzes gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO gestattet werden. Notwendige bauliche Umgestaltungen der Betriebsanlagen sollen als Änderungen auch künftig allgemein zulässig bleiben. Erweiterungen der Betriebsanlagen sollen ausnahmsweise ermöglicht werden, um den Betrieben am Standort Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Erneuerungen im Sinne der Neuerrichtung von gleichartigen Anlagen werden ausgeschlossen. In diesem Fall sollen die Betriebe sich aus dem Gebiet verlagern. Ebenfalls sind Nutzungsänderungen unzulässig (textliche Festsetzung Nr. 6.).

Mit dem erweiterten Bestandsschutz ist sichergestellt, dass die Betriebe an ihrem Standort verbleiben können, obwohl sie das Ziel verfolgen, zugunsten einer Einzelhandelsentwicklung die Betriebe zu verlagern. Inwieweit die Betriebe von dem erweiterten Bestandsschutz Gebrauch machen werden, ist nicht absehbar. Aufgrund der bestehenden Eigentümerstruktur ist ein einheitlicher Vollzug des Bebauungsplanes möglich.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Geschossigkeit der einzelnen Baubereiche variiert von zwei Geschossen an der Dangaster Straße über drei Geschosse mit Begrenzung der Gebäudehöhe für den westlichen Neubaublock, drei Geschosse bei fast allen übrigen Baufenstern und Viergeschossigkeit für einen Bereich über dem Bunker im Innenbereich. Diese Differenzierung orientiert sich an den vorhandenen Strukturen und Bebauungen.

Der westliche Neubaublock soll wegen seiner Nähe zu den benachbarten Wohngebäuden niedriger ausfallen als der östliche. Mit der Höhenbegrenzung auf 11m über Oberkante der angrenzenden Simon-Bolivar-Straße soll die Errichtung eines Staffelgeschosses vermieden werden.

Die Festsetzung von vier Vollgeschossen im Bereich des Bunkers im Innenbereich soll eine Ausnutzung gewährleisten, die die Überbauung eines Bunkers wirtschaftlich macht. Die Grundflächenzahl ist durchgängig mit dem Höchstmaß von 0,4 angegeben. Mit Rücksicht auf die zentrale Lage des Baugebiets ist diese Ausnutzung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung angemessen.

3. Bauweise, Baugrenzen

Der Bebauungsplan setzt für alle Baufenster geschlossene Bauweise fest.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Sie folgen in ihrer Anordnung der städtebaulichen Konzeption für den Innenbereich und der bereits vorhandenen Bebauung. Gleichzeitig sind die Baugrenzen so gefasst, dass Erweiterungsmöglichkeiten für den Bestand gegeben sind. Die Gartenbereiche sollen von Bebauung frei gehalten werden.

4. Verkehrsflächen, Geh- Fahr- und Leitungsrecht

Öffentliche Verkehrsflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden, die Erschließung erfolgt privat.

Zwischen den beiden Neubaublöcken erstreckt sich von der Simon-Bolivar-Straße zur Woltmershauser Straße - und hier durch ein bestehendes Gebäude - eine mit Geh-, Radfahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger, der Stadtgemeinde Bremen und der Allgemeinheit zu belastende Fläche. Über diese Wegeverbindung sollen der Blockinnenbereich an die Nahversorgungseinrichtungen sowie den Öffentlichen Nahverkehr an der Woltmershauser Straße angebunden werden. Die Realisierung setzt entsprechende Vereinbarungen mit den Eigentümern voraus.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Für die Neubebauung wird eine Zone für Tiefgaragen festgesetzt, die in ihrer Dimensionierung über die Breite der darüberliegenden Bauzone hinausgeht und den Nachweis der notwendigen Stellplätze möglich macht.

Um die genau definierten Freibereiche des Wohngebietes nicht durch eine Vielzahl untergeordneter baulicher Anlagen zu verstellen, sind Stellplätze und Garagen nur in den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (textliche Festsetzung Nr. 2.). Die maximale Größe der Nebenanlagen je Baugrundstück ist auf 6.0 qm beschränkt (textliche Festsetzung Nr. 2.).

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Garagen folgt dem städtebaulichen Konzept und sorgt für den Erhalt der Freiflächen im privaten Bereich.

6. Lärmschutz

Auf das Plangebiet wirken erhebliche Lärmimmissionen ein, u. a. durch die in der Umgebung verlaufenden Hauptverkehrsstraßen, die Bahn sowie südlich und nördlich benachbarten Gewerbebetriebe. Zum Schutz davor werden passive Lärmschutzmaßnahmen textlich festgesetzt (textliche Festsetzungen Nr. 3. und 4.).

So wird festgesetzt, dass in den gekennzeichneten Bereichen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 8 der *DIN 4109* einhalten müssen.

Die Grundrisse der Wohnungen sind so zu gestalten, dass schutzbedürftige Räume überwiegend auf der dem Straßenverkehr und, wo möglich, dem Schienenverkehr abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Für Schlafräume und Kinderzimmer sind je nach Außenlärmpegel bautechnische Maßnahmen bei freier Belüftung oder der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen bzw. einer Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen (textliche Festsetzung Nr. 4.).

Weitere Erläuterungen zur Lärmsituation und zu Lärmschutzmaßnahmen sind unter dem Gliederungspunkt D) Umweltbelange dargestellt.

D) Umweltbelange

Nach § 13a Abs. 1 BauGB ist im Einzelfall zu entscheiden, ob ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden kann. Wenn die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs.2 der Baunutzungsverordnung weniger als 20.000m² beträgt, kann das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 13a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2a, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die Prüfung dieses Bebauungsplans hat ergeben, dass die zukünftige zulässige Grundfläche ca. 9.800 m² ergibt. Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Schutzgebiete (Natura 2000) beeinträchtigt werden, bestehen nicht. Ebenfalls wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die Voraussetzungen nach § 13 a Absatz 1 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren liegen vor.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1 a BauGB und die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planung ergeben, wurden mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet:

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2413 umfasst überwiegend Flächen, die bereits weitestgehend versiegelt sind. Im östlichen Teil bestehen tiefe Hausgärten, die fast vollständig erhalten bleiben sollen. Mit der geplanten neuen Bebauung kommen weitere Gartenbereiche dazu. Besondere Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind aufgrund der sich durch die Neuplanung ergebenden Umverteilung versiegelter Bereiche nicht zu erwarten. Nach Baumschutzverordnung geschützte Bäume sind von der Neuplanung insofern nicht betroffen, als sie in nicht überbaubaren Flächen stehen.

Die beiden im Geltungsbereich befindlichen Bunker Woltmershauser Straße 96A und 110 wurden durch einen Gutachter auf das auch zeitweise Vorhandensein von Fledermäusen überprüft. Aufgrund des herrschenden trockenen Raumklimas der Bunker und das Fehlen jeglicher Spuren konnte das Auftreten von Fledermäusen ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung sind gemäß § 1 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen. Nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Bei der Beurteilung der schalltechnischen Situation sind für die städtebauliche Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ maßgeblich. Von folgenden Orientierungswerten soll in der Bauleitplanung ausgegangen werden:

Allgemeine Wohngebiete (WA)	
tagsüber 55 dB(A)	nachts 45 / 40 dB(A)
Mischgebiete (MI)	
tagsüber 60 dB(A)	nachts 50 / 45 dB(A)

Der niedrigere Nachtwert soll für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten; der höhere Nachtwert ist entsprechend für den Einfluss von Verkehrslärm zu berücksichtigen.

Die TA Lärm enthält ebenfalls Immissionsrichtwerte für Industrie- und Gewerbelärm. Für die Beurteilung von Verkehrslärm können die Grenzwerte der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) ergänzend hinzugezogen werden.

Zur Beurteilung der Geräuschsituation durch Straßenverkehrs- und Gewerbelärm wurde eine „Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2413 für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen (Büro T&H Ingenieure GmbH in Bremen, 19. April 2012)“ erstellt, das im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich war.

Die Immissionsbelastung innerhalb des Plangebietes stellt sich wie folgt dar:

Gewerbelärm

Im Plangebiet ist mit Gewerbelärm aus dem Umfeld des Geltungsbereiches zu rechnen. Die Prognose ergab, dass an den zur Woltmershauser Straße ausgerichteten Gebäudefassaden die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Richtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete tags und nachts eingehalten werden. An den südlichen, an der Simon-Bolivar-Straße gelegenen Gebäudefassaden werden die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Richtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete zumutbar um bis zu 1 dB(A) überschritten.

Im Blockinnenbereich werden Beurteilungspegel zwischen 50 - 57 dB(A) tags und 35 - 42 dB(A) nachts prognostiziert. Damit werden die Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete in wenigen Bereichen mit Öffnungen im Blockrand um bis zu 2 dB überschritten und im überwiegenden Teil eingehalten.

Die vorhandenen Gewerbebetriebe im Blockinnenbereich befinden sich auf den als Allgemeines Wohngebiet neu geplanten Flächen. Die Betriebe können sich im Rahmen einer Bestandsentwicklung am Standort weiter etablieren, bis sie zugunsten der festgesetzten neuen Wohnnutzung verlagert werden können. Da es sich hier um einen Grundstückseigentümer handelt, sind Konflikte mit der Neuplanung nicht zu erwarten.

Verkehrslärm

Der Verkehr auf den das Plangebiet umgebenden Straßen, auf der Oldenburger Straße (Bundesstraße B 6) und auf der Bahnstrecke Bremen-Oldenburg erzeugt relevante

Lärmimmissionen. Die Prognose des Verkehrslärms ergab, dass durch den Straßen- und Schienenverkehr die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV im Plangebiet überschritten werden.

In der Tageszeit werden folgende Lärmwerte prognostiziert:

- An der nordöstlichen Gebäudefassade entlang der Woltmershauser Straße berechnen sich Beurteilungspegel von bis zu 69 dB(A). Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete um bis zu 9 dB und der Grenzwert der 16. BImSchV um bis zu 5 dB überschritten.
- An der südlichen Gebäudefassade entlang der Simon-Bolivar-Straße berechnen sich Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A). Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete um bis zu 4 dB überschritten und der Grenzwert der 16. BImSchV eingehalten.
- Im Innenbereich des Plangebietes berechnen sich bei einer Immissionshöhe von 4,0 m Beurteilungspegel zwischen 48 - 56 dB(A). Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 1 dB überschritten und der Grenzwert der 16. BImSchV eingehalten.
- Im Innenbereich des Plangebietes berechnen sich bei einer Immissionshöhe von 8,6 m Beurteilungspegel zwischen 53 - 58 dB(A). Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 3 dB überschritten und der Grenzwert der 16. BImSchV eingehalten.
- Die Immissionspegel an den Gebäudefassaden zur Woltmershauser und Simon-Bolivar-Straße werden maßgeblich durch den Verkehrslärm der jeweils angrenzenden Straße bestimmt (siehe erster Spiegelstrich). Im Innenbereich des Plangebietes nimmt der Einfluss der östlich gelegenen Bundesstraße und Zugstrecke zu, so dass sich auf den der Bundesstraße und Zugstrecke abgewandten Gebäudeseiten um bis zu 4 dB geringere Beurteilungspegel einstellen.

In der Nachtzeit werden folgende Ergebnisse ermittelt:

- An der nordöstlichen Gebäudefassade entlang der Woltmershauser Straße berechnen sich Beurteilungspegel von bis zu 63 dB(A). Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete um bis zu 13 dB und der Grenzwert der 16. BImSchV um bis zu 9 dB überschritten.
- An der südlichen Gebäudefassade entlang der Simon-Bolivar-Straße berechnen sich Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A). Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete um bis zu 9 dB und der Grenzwert der 16. BImSchV um bis zu 5 dB überschritten.
- Im Innenbereich des Plangebietes berechnen sich bei einer Immissionshöhe von 4,0 m Beurteilungspegel zwischen 44 - 52 dB(A). Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 7 dB überschritten und der Grenzwert der 16. BImSchV um bis zu 3 dB überschritten.
- Im Innenbereich des Plangebietes berechnen sich bei einer Immissionshöhe von 8,6 m Beurteilungspegel zwischen 50 - 56 dB(A). Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 11 dB überschritten und der Grenzwert der 16. BImSchV um bis zu 7 dB überschritten.
- Die Immissionspegel an den Gebäudefassaden zur Woltmershauser und Simon-Bolivar-Straße werden maßgeblich durch den Verkehrslärm der jeweils angrenzenden Straße bestimmt (siehe erster Spiegelstrich). Im Innenbereich des Plangebietes nimmt der Einfluss der östlich gelegenen Bundesstraße und Zugstrecke zu, so dass sich auf den der Bundesstraße und Zugstrecke abgewandten Gebäudeseiten bei einer Immissionshöhe von 4,0 m um bis zu 4 dB geringere Beurteilungspegel und bei

einer Immissionshöhe von 8,6 m um bis zu 6 dB geringere Beurteilungspegel einstellen.

Beurteilung

Die benannten Überschreitungen der Orientierungswerte für Lärm sind aufgrund folgender Aspekte und Festsetzungen des Bebauungsplanes vertretbar:

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Gemengelage zwischen Gewerbebestand und umgebenden hoch frequentierten Verkehrsanlagen gekennzeichnet. Mit der Planung wird zum einen der Konflikt hinsichtlich Gewerbelärm entschärft, da künftig im Blockinnenbereich das Gewerbe zu Allgemeinem Wohngebiet umgewandelt werden soll. Durch das Schließen insbesondere des südlichen Blockrandbereiches wird im Vergleich zum Ist-Zustand eine Abschirmung gegenüber Immissionen vom angrenzenden Gewerbe sowie dem Verkehr auf der Simon-Bolivar-Straße erreicht. Im Ergebnis ist zu erwarten, dass in wesentlichen Teilen des Blockinnenbereiches die Orientierungswerte für Allgemeines Wohngebiet am Tage eingehalten werden. Die Nutzung wohnungsbezogener Freiräume ist so am Tage gut möglich. Nur in den Obergeschossen und im Bereich von Öffnungen in der Straßenrandbebauung werden die Orientierungswerte in Teilbereichen überschritten.

An den nördlichen, westlichen und östlichen Blockrändern werden im Wesentlichen die vorhandenen Nutzungen planerisch abgesichert. In Vermittlung zu den angrenzenden Gewerbeflächen sollen der nördliche und der südliche Blockrand als Mischgebiet entwickelt werden.

Der Erhalt der bestehenden Wohn- und gemischten Nutzungen, die Schaffung neuer Wohnbauflächen im Blockinnenbereich sowie neuer Mischnutzungen an der Simon-Bolivar-Straße sind sowohl zur Deckung des Wohnungsbedarfes im Stadtteil als auch aufgrund der städtebaulichen Gesamtsituation im Eingangsbereich nach Woltmershausen erforderlich. Die neuen Nutzungen im Plangebiet können positive Impulse für die weitere Umstrukturierung des südlich angrenzenden ehemaligen Gaswerksgebietes liefern.

Die Grundrisse der Wohnungen sind so zu gestalten, dass schutzbedürftige Räume überwiegend auf der dem Straßenverkehr und dem Schienenverkehr abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

Für Schlaf- und Kinderzimmer ist

- bei Außenpegeln > 45 dB(A) und ≤ 50 dB(A) nachts durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibung) sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) nicht überschritten wird,
- bei Außenpegeln > 50 dB(A) nachts durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. schallgedämmte Lüftungsöffnungen) sicherzustellen, dass der Mittelungspegel von 30 dB(A) bei geschlossenem Fenster nicht überschritten wird (siehe textliche Festsetzung Nr. 4).

Durch die Festsetzung von baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, die sich nach den Anforderungen der DIN 4109 richten, wird in den Innenräumen ein hinreichender passiver Schallschutz gewährleistet. Dazu wurde der maßgebliche Außenlärmpegel für die Gesamtbelastung (Straße, Schiene und Gewerbe) berücksichtigt.

Auswirkungen durch Altlasten

Im Bereich des Plangebietes wurden für 12 Grundstücke historische Recherchen sowie für 3 Grundstücke Boden- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Außerdem wurden Grundwasseruntersuchungen im südwestlichen Bereich des Plangebietes durchgeführt, um möglichen Auswirkungen einer Grundwasserverunreinigung nachzugehen.

Aufgrund einer kleinräumigen Verunreinigung durch Mineralölkohlenwasserstoffe hat sich für das Grundstück Woltmershauser Straße 102-106 ein Kennzeichnungsbedarf ergeben. Diese Verunreinigung befindet sich in etwa 2,5 m unter Gelände. Nachuntersuchungen im Grundwasserabstrom haben keine Auswirkungen auf das Grundwasser ergeben. Bei der derzeitigen Situation gehen von dieser Verunreinigung keine Gefahren aus. Bei Baumaßnahmen ist die Verunreinigung zu berücksichtigen.

Eine weitere Kenntlichmachung betrifft den gesamten Bereich des Bebauungsplans 2413. So ist hier das Grundwasser mit LHKW (insbesondere Vinylchlorid - VC) belastet. Im Anstrom des Gebietes wurden VC-Gehalte bis etwa 800 µg/l und im Plangebiet selbst bis zu 47 µg/l nachgewiesen. Die Quellen dieser Verunreinigung liegen außerhalb des Plangebiets. Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr sowie das Gesundheitsamt Bremen empfehlen, aufgrund dieser Verunreinigung des Grundwassers mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW), im Bereich des gesamten Plangebietes Wasser aus Gartenbrunnen vorsorglich bis auf weiteres nicht zum Spielen, Befüllen von Planschbecken sowie als Gießwasser zu nutzen.

Ansonsten haben sich keine möglichen Nutzungskonflikte in dem Bebauungsplangebiet ergeben.

Die Bewertung wurde aufgrund der geplanten auszuweisenden Nutzung Wohngebiet / Mischgebiet anhand der Prüfwerte für Kinderspielflächen gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, 1999) vorgenommen.

Außerdem wurden die „Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden, 1994“ der LAWA -Länderarbeitsgemeinschaft Wasser sowie die Informationswerte des Senators für Arbeit, Frauen, Gesundheit, Jugend und Soziales für die Nutzung von Gartenbrunnenwasser (2004) herangezogen.

Kampfmittel

Die Auswertung der Luftbilder ergab, dass im Plangebiet mit Kampfmitteln gerechnet werden muss. Vor Realisierung der Planung sind diese Kampfmittel ggf. zu beseitigen. Zur Sicherstellung, dass dies beachtet wird, erfolgt die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan.

Geowissenschaftliche Informationen

Im Planungsgebiet liegen Informationen aus 11 Bohrungen vor. Diese liegen alle in der südlichen Hälfte des Planungsgebietes. Im nahen Umfeld nördlich sowie östlich des Planungsgebietes existieren allerdings sechs weitere Bohrungen aus dem Archiv des Geologischen Dienstes für Bremen (GDfB). Zusätzlich wurde die Baugrunderkennung Bremen und die Geochemische Kartierung Bremen zur Auswertung herangezogen. Die Geländehöhe des Planungsgebietes liegt bei ca. 4,5 mNN bis 5 mNN (in eigenen Bereichen unter 4,5 mNN). Inwieweit Abgrabungen und Aufhöhungen vorgenommen wurden, ist nicht bekannt. In den Bohrschichtenverzeichnissen werden zum Teil „Auffüllungen“ in unterschiedlicher Mächtigkeit (0,5 m bis 2 m) angeführt. Hierbei wird es sich in

der Hauptsache um Sande handeln. Darunter liegen flächendeckend holozäne Weichschichten (Schluffe und Tone) vor, die in ihrer Mächtigkeit zwischen 3 m und 5 m variieren; es können lokal andere Mächtigkeiten erreicht werden. In den Weichschichten können bis zu zwei Meter mächtige Sandlagen auftreten. Die Basis der Weichschichten liegt bei -2 mNN (bis parziell -4 mNN). Die Baugrunderkennung weist daher hier einen Baugrund mit hoher Setzungsempfindlichkeit aus. Vor Bebauung werden Bodenaustausch und/oder geeignete Gründungsmaßnahmen angeraten. Unter den Weichschichten stehen die mittelsandig-grobsandig-kiesig ausgebildeten Wesersande an, die den oberen Grundwasserleiter repräsentieren. Die Grundwassersohle wird ab ca. -15 m NN (ca. 20 m unter Gelände, vereinzelt höher) durch die feinsandig-schluffigen Lauenburger Schichten angetroffen.

Entsprechend den jahreszeitlichen Verhältnissen treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (1976/2010) ergaben freie Grundwasserstände um ± 0 mNN (entsprechend 4,5 m unter Gelände); freie Höchststände sind bei 2 mNN (entsprechend 2,5 m unter Gelände) zu erwarten.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 7-7,5; Gesamteisen: 1-10 mg/l; Chloride: 250-500 mg/l; Sulfate: 200-250 mg/l; Magnesium: 20-40 mg/l; Calcium: 75-100 mg/l [Angaben aus: Geochemische Kartierung Bremen 1993]). Aufgrund der oberflächennahen Sande kommt eine Regenwasserversickerung grundsätzlich in Frage; die Anlage von geothermischen Installationen für die Gebäudebeheizung und -kühlung ist hydrogeologisch vor Ort möglich.

E) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Privateigentum. Nur die Flächen im Blockinnenbereich sind noch umfänglich neu bebaubar und sollen durch einen Investor bebaut werden, der auch die innere Erschließung realisiert. Der Stadtgemeinde entstehen keine Kosten aus dieser Umsetzung des Baugebietes.

Nur wegen einer möglichen Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen Kosten entstehen könnten.

Die dafür 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.

Mit Entschädigungsansprüchen der Grundstückseigentümer ist nicht zu rechnen, da mit der Festsetzung zum erweiterten Bestandsschutz Eingriffe in ausgeübte Nutzungen vermieden werden.

2. Gender-Prüfung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 2413 sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer betrachtet worden. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet fest, ohne spezifische Nachfragegruppen zu bedienen. Männer und Frauen sowie insbesondere Familien haben gleichermaßen Zugang zu den Baumöglichkeiten bzw. dem Wohnangebot im Planbereich.

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

Im Auftrag

gez. Viering

Bremen, 19. Juli 2012

.....
Senatsrat