

Bremen, 14. Juni 2013

Telefon: 361-10185 (Frau Formella)
361-4821 (Frau Holstein)
361-10859

Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr,
Stadtentwicklung und Energie (S)

Vorlage Nr. 18/267
Tagesordnungspunkt

Deputationsvorlage

Bebauungsplan 2435
für ein Gebiet in Bremen – Walle, Ortsteil Überseestadt
zwischen Eduard-Suling-Straße, Am Winterhafen und Weser
(Bearbeitungsstand: 15.05.2013)

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

I. Sachdarstellung

A) Problem

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Walle, im westlichen Bereich der Überseestadt und hat eine Größe von rund 2,5 ha. Für den Planbereich setzt der Bebauungsplan 2335, rechtsverbindlich seit dem 05.10.2007, u.a. öffentliche Grünfläche (Parkanlage) fest.

Es ist vorgesehen, eine öffentliche Grünfläche für Kinder und Jugendliche, auch aus den benachbarten Ortsteilen, sowie für zukünftige Anwohner und Beschäftigte aus den angrenzenden Misch- und Gewerbegebieten herzustellen. Deswegen sollen neben den landschaftlich gestalteten Erholungs- und Freiflächen auch Räume (insg. 65 m²) und Anlagen für sportliche Aktivitäten, wie z.B. Fußballspielen, Tanzen und Skateboardfahren angeboten werden.

Nach dem geltenden Planungsrecht kann lediglich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage angelegt werden. Sport- und Spielstätten, wie hier in der Grünfläche vorgesehen, sind hingegen nur auf der Grundlage einer entsprechenden planungsrechtlichen Ausweisung von Sport- und Spielplätzen zulässig.

B) Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

C) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Die Realisierung der Maßnahmen erfolgt über verschiedene Programme. So soll die Parkanlage über das Sonstige Sondervermögen Überseestadt finanziert und unterhalten werden. Es ist vorgesehen die Herstellung und Unterhaltung der Sport- und Spielanlagen durch eine Beteiligung der Investoren zu finanzieren. Das Konzept sieht vor, dass die Wohnungsbauträger in den benachbarten Mischgebieten weitgehend auf die Herstellung der privaten Spielplätze auf eigenem Grundstück verzichten. Neben der Kostenbeteiligung der Wohnungsbauträger unterstützt die Stiftung „Wohnliche Stadt“ die Herstellung der Sportanlage des Überseeparks. Weitere Mittel werden aus dem Sonstigen Sondervermögen Überseestadt zur Verfügung gestellt.

Die Wirtschaftsförderung Bremen GmbH (WFB), die von der Stadtgemeinde mit der Erschließung und Entwicklung der Überseestadt beauftragt wurde, geht für die Herstellung des Überseeparks von einem voraussichtlichen Kostenvolumen von rd. 3,2 Mio. € aus.

Dieser Betrag teilt sich nach derzeitigem Planungsstand wie folgt auf:

Herstellung Parkanlage	2,05 Mio. €
Herstellung Sport- und Spielanlagen	1,19 Mio. €
Summe	3,24 Mio. €

Die Unterhaltungskosten für die Grünanlage werden vom Sondervermögen Überseestadt finanziert. Die Unterhaltungskosten für die Sport- und Spielanlagen von jährlich ca. 33.600 € werden für 25 Jahre mit insgesamt ca. 840.000 € veranschlagt. Für diesen Kostentitel sollen grundsätzlich ebenfalls die Beteiligungen privater Investoren herangezogen werden. Es wird ein entsprechender Fonds zur Errichtung und Unterhaltung des Überseeparks geschaffen, der vom Sonstigen Sondervermögen Überseestadt verwaltet und vorfinanziert wird.

In einem ersten Schritt wird zunächst auf die Herstellung der Kleinspielfelder und der Parcour-Anlage verzichtet. Diese sollen dann errichtet werden, wenn die Finanzierung der Herstellungs- als auch Unterhaltungskosten durch weitere, erzielbare Beteiligungen der Investoren bzw. durch private Sponsoren sichergestellt werden kann.

2. Genderprüfung

Der Überseepark soll für Frauen und Männer, für Jung und Alt, ein gleichermaßen attraktiver Erholungs- und Freizeitraum sein. Die Angebote im Plangebiet richten sich an alle Bevölkerungsgruppen. Diese Zielvorgaben finden Eingang in das Nutzungs-, Gestaltungs- und Erschließungskonzept. So soll beispielsweise für Jungen und Mädchen ein Tanzboden kreative Aktivitäten ermöglichen. Angebote für junge Menschen, z.B. die Skateanlage und der Parcour, sollen ebenso wie Angebote für ältere Menschen, wie z.B. Spazierwege, Plätze zum Verweilen usw. Bestandteil der öffentlichen Grünfläche sein.

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

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs 2435 erfolgten Planänderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Unter dieser Voraussetzung 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 Planänderungen erfolgten in Abstimmung mit den davon berührten Trägern öffentlicher Belange.

Auf eine Einholung von Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planänderungen nicht betroffen ist.

Auf den Beschlussvorschlag unter Punkt II. dieser Vorlage wird verwiesen.

E) Abstimmungen

Der Bebauungsplanentwurf ist mit den zuständigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden.

Der Stadtteilbeirat Walle nimmt den Bebauungsplan zur Kenntnis.

Dem Ortsamt West 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 Satz 4 BauGB von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs 2435 für ein Gebiet in Bremen – Walle, Ortsteil Überseestadt zwischen Eduard-Suling-Straße, Am Winterhafen und Weser (Bearbeitungsstand: 15.05.2013) 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 Bebauungsplans 2435 für ein Gebiet in Bremen – Walle, Ortsteil Überseestadt Eduard-Suling-Straße, Am Winterhafen und Weser (Bearbeitungsstand: 15.05.2013).“

Anlagen

- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie
- Anlage zum Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie (Stellungnahmen)
- Begründung zum Bebauungsplan 2435 (Bearbeitungsstand: 15.05.2013)
- Zusammenfassende Erklärung
- Entwurf des Bebauungsplanes 2435 (Bearbeitungsstand: 15.05.2013)

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

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie legt den Bebauungsplan 2435 (Bearbeitungsstand: 15.05.2013) und die Begründung zum Bebauungsplan vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 10. Januar 2013 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst.

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

Zum Bebauungsplanentwurf 2435 ist am 28. Juni 2012 vom Ortsamt West 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 Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie 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 2435 ist am 12. Juli 2012 die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Dabei wurde auch der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB festgelegt. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

4. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind für den Bebauungsplanentwurf gleichzeitig durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 10. Januar 2013 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2435 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 25. Januar 2013 bis 25. Februar 2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt West Kenntnis zu nehmen.

5. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Einige Behörden haben Hinweise vorgebracht, die zu einer Planergänzung 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. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

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

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

7.1 Ergänzung des Planentwurfes

Im Planentwurf wurde im südlichen Teil des Überseeparks eine Kennzeichnung ergänzt.

Diese Kennzeichnung sichert eine Vorhaltetrasse für den öffentlichen Verkehr. Damit kann der zukünftige Korridor als Optionsfläche zur Versorgung der Überseestadt mit einem leistungsfähigen Angebot im öffentlichen Nahverkehr ermöglicht werden.

Der beigefügte Planentwurf (Bearbeitungsstand:15.05.2013) enthält die vorgenannte Ergänzung.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, der vorgenannten Planergänzung zuzustimmen.

7.2 Änderung der Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan 2435 ist redaktionell angepasst worden.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 15.05.2013) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, der geänderten Begründung zuzustimmen.

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

Nach der öffentlichen Auslegung ist der Bebauungsplanentwurf 2435 geringfügig ergänzt worden.

Da aufgrund der erfolgten Planergänzung 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 Planergänzung wurde mit den davon berührten Behörden einvernehmlich abgestimmt. Auf eine Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von der Planergänzung nicht betroffen ist.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie 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 West wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 (Neufassung) übersandt.

C) Beschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2435 (Bearbeitungsstand: 15.05.2013) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Vorsitzender

Sprecher

Begründung

**zum Bebauungsplan 2435
für ein Gebiet in Bremen–Walle, Ortsteil Überseestadt
zwischen Eduard-Suling-Straße, Am Winterhafen und Weser
(Bearbeitungsstand: 15.05.2013)**

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Walle, im westlichen Bereich der Überseestadt und hat eine Größe von rund 2,5 ha.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

1. Entwicklung und Zustand

Bis in die 1990er Jahre befanden sich auf den südlichen und nördlichen Flächen Hafenschuppen und -gleisanlagen. Der mittlere Abschnitt war Bestandteil des Überseehafens, der Ende der 1990er zugeschüttet wurde. Heute ist die gesamte Fläche unbebaut und vereinzelt mit Gras- und Staudenfluren bewachsen.

2. Geltendes Planungsrecht

Für den Planbereich setzt der Bebauungsplan 2335, rechtsverbindlich seit 05.10.2007, öffentliche Grünfläche (Parkanlage), Straßenverkehrsflächen, Flächen für Bahnanlagen und auf einer Fläche von 400 m² Mischgebiet fest.

Der Flächennutzungsplan Bremen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 unter Berücksichtigung der für das Plangebiet maßgeblichen 79. Änderung, stellt für den Änderungsbereich Grünflächen dar.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Die Überseestadt soll zu einem urbanen, gemischt genutzten Stadtquartier mit Wohnungen, hochwertigen Gewerbe-, Büro- und Dienstleistungsbetrieben entwickelt werden. Im Rahmen dieses Nutzungsspektrums sind auch entsprechende freiraumbezogene Infrastrukturanlagen herzustellen, die Räume für Erholung, Begegnung, Kommunikation und Bewegung bieten. Daher soll zwischen den östlich des Plangebiets gelegenen Flächen, dies sind u.a. die Flächen des Großmarkts, und den westlich angrenzenden Misch- und Gewerbegebieten eine öffentliche Grünfläche hergestellt werden: der Überseepark. Er wird sich in Südnordrichtung von der Weser bis zu den Flächen am Holz- und Fabrikenhafen erstrecken. Der Park soll zwischen den benachbarten Baugebieten vermitteln und gleichzeitig eine räumliche Zäsur bewirken. Dadurch wird die bauliche Struktur dieses Teils der Überseestadt gegliedert und aufgelockert. Dabei hat die geplante Parkanlage gleichermaßen den Freizeitinteressen von Kindern und Jugendlichen, auch aus den benachbarten Ortsteilen, und dem Erholungsbedürfnis der zukünftigen Anwohner und Beschäftigten zu dienen. Deswegen sollen neben den landschaftlich gestalteten Erholungs- und Freiflächen auch Räume und Anlagen für sportliche Aktivitäten, wie z.B. Fußballspielen, Tanzen und Skateboardfahren angeboten werden.

Nach dem geltenden Planungsrecht kann lediglich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage hergestellt werden. Sport- und Spielstätten, wie hier in der Grünfläche vorgesehen, sind hingegen nur auf der Grundlage einer entsprechenden planungsrechtlichen Ausweisung von Sport- und Spielplätzen zulässig. Offene Sportanlagen verursachen vor allem Lärmemissionen und stellen somit Störpotenziale für die Nachbarschaft dar. Um die zu erwartenden negativen Auswirkungen auf die Umgebung zu minimieren bzw. keine zusätzlichen Belastungen für die angrenzenden Mischgebiete auszulösen, weist das Nutzungskonzept der geplanten Grünfläche eine differenzierte Aufteilung der Anlagen aus. Daher sollen im Bebauungsplan in räumlicher Abfolge entsprechend den zu erwartenden Immissionen von Süd nach Nord festgesetzt werden: öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlage im Süden, Spielplatz, Tanzboden und Parcour im mittleren Abschnitt sowie Sport- und Spielplatz im Norden, letztere somit in der Nähe zu den weniger störeffindlichen Gewerbegebieten.

Darüber hinaus kann auf die innerhalb der öffentlichen Parkanlagen im Bebauungsplan 2335 festgesetzte 400 m² große Baufläche, Mischgebietsteil MI 4, verzichtet werden. Hier war der Bau eines Informationspavillons für Gewerbebetriebe vorgesehen. Dieser ist nicht mehr erforderlich, da alternative Informationssysteme im öffentlichen Straßenraum aufgestellt werden sollen.

Auch die geplanten Flächen für Bahnanlagen im nördlichen Teil der Grünfläche sollen nicht angelegt werden, da derartige Erschließungsangebote in diesem Teil der Überseestadt nicht nachgefragt werden.

Die im Bebauungsplan 2335 festgesetzte, den Überseepark im mittleren Abschnitt querende Straßenverkehrsfläche wird aufgrund der weiteren Feinjustierung der Planung nicht benötigt. Die im südlichen Abschnitt im Bau befindliche Straße ist hingegen weiterhin zur Erschließung des westlich angrenzenden Misch- und Gewerbegebiets notwendig.

Zur Realisierung der Planung ist die Änderung des Planungsrechts durch die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

C) Planinhalt

Zur Konzeptfindung wurden frühzeitig umfangreiche Beteiligungsverfahren durchgeführt. So konnten bereits im Vorfeld der Planung Kinder und Jugendliche der benachbarten Orts- und Stadtteile in die Aufstellung des Nutzungsprogramms einbezogen werden. Im Ergebnis wünschen sich Kinder und Jugendliche neben den klassischen Spielelementen Flächen für Skateboard-, Fußball- und Parcour¹-Aktivitäten. Diese Spiel- und Sportelemente wurden in das zu entwickelnde Raumprogramm integriert und in die Aufgabenstellung des Freiraumwettbewerbs „Park im Überseepark“, der 2010 durchgeführt wurde, einbezogen. Der Entwurf des 1. Preises vom Büro WES & Partner, Landschaftsarchitekten Hamburg, schlägt eine Spiel- und Parkanlage vor, deren Raumwirkung durch eine kräftige topographische Gestaltung und Begrünung geprägt wird und in der die einzelnen Sporteinrichtungen „natürlich eingebettet“ werden.

Auf der Grundlage dieses Entwurfs setzt der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche fest, in der in einem landschaftlich gestalteten Freiraum Anlagen für Spiel, Sport und Erholung integriert sind. Dabei ist der Überseepark in drei unterschiedlich zu nutzende Bereiche gegliedert:

¹ Definition Parcour: Sportlicher Hindernislauf / Sportart und Kunstform, kreativ Hindernisse zu überwinden

- Im südwestlichen Abschnitt, zwischen Weser und der Straßenverkehrsfläche, soll eine Parkanlage entwickelt werden, mit Rasenflächen sowie Flächen für Baum- und Strauchgruppen. Wege begleiten diese Landschaftselemente und sollen zur Erholung und Kommunikation einladen. Der Bereich stellt das Bindeglied zur außerhalb des Plangebiets gelegenen Überseepromenade her. Entsprechend dieser besonderen Lage ist hier der Übergang zur Weserlandschaft zu gestalten. Dieser Bereich des Plangebiets wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.
- Der nördlich anschließende mittlere Teil des Überseeparks bietet eine Parklandschaft mit Kinderspielplatz, Tanzboden und Parcour-Arena. Dementsprechend wird dieser Bereich des Plangebiets als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, Parcour, Tanzboden und Spielplatz ausgewiesen.
- Im nordöstlichen Abschnitt des Überseeparks, umgrenzt von Gewerbegebieten, sind die lärmemittierenden Freizeit- und Sportanlagen vorgesehen. Hier sollen zwei Fußballfelder sowie eine Skateanlage mit Bowl- und Street-Area errichtet werden. Daher erfolgt hier die Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport- und Spielplatz.

Das Nutzungskonzept des Überseeparks beinhaltet auch Folgeeinrichtungen wie z.B. sanitäre Anlagen, kleine Verkaufsstellen und Nebenanlagen für Sportgeräte. Demzufolge bestimmt die textliche Festsetzung Nr. 2, dass derartige Anlagen mit einer Fläche von insgesamt 65 m² zulässig sind. Damit können nach der derzeitigen Planung diese Nutzungen in einer Grünfläche zugelassen, aber ihre räumliche Ausdehnung begrenzt werden. Für die zukünftigen Nutzer der Parkanlage stellen diese Nebenanlagen wichtige Service- und Versorgungspunkte dar, die das Nutzungspaket des Überseeparks insgesamt abrunden.

Für den öffentlichen Verkehr soll eine Vorhaltetrasse im südlichen Bereich des Überseeparks gesichert werden. Mit dieser Flächenkennzeichnung kann der zukünftige Korridor als Optionsfläche zur Versorgung der Überseestadt mit einem leistungsfähigen Angebot im öffentlichen Nahverkehr ermöglicht werden.



Überarbeitetes
Nutzungskonzept
WES & Partner
Landschaftsarchitekten
Hamburg

Hinweise

Es wird auf mögliche Kampfmittel, Bodenkontaminationen und archäologische Bodenfunde hingewiesen.

D) Umweltbericht

Für die Umweltprüfung wurden folgende Unterlagen herangezogen, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich sind. Sie stellen die Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht nach § 2a Baugesetzbuch (BauGB) dar:

- Lärm
 - Schalltechnische Untersuchung zur Freizeitanlage im Überseepark in der Überseestadt Bremen (LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg, April 2012)
 - Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung zu den Industrie- und Gewerbeflächen in der Überseestadt Bremen (LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg, Dezember 2010)
- Luftschadstoffe
 - Immissionsmessungen im Hafenrevier der Überseestadt Bremen, GfA-Bericht 63280-001 B03, Abschlussbericht (GfA Gesellschaft für Arbeitsplatz- und Umweltanalytik mbH, Münster, August 2006)
- Geruch
 - Bericht über die Durchführung von Geruchsbegehungen im Plangebiet „Alte Hafenreviere“ (TÜV NORD Umweltschutz GmbH Co. KG, Bremen, Dezember 1999)
 - Ergänzungsbericht zu den Geruchsbegehungen im Plangebiet „Alte Hafenreviere / Überseepark“ (TÜV NORD Umweltschutz GmbH Co. KG, Bremen, April 2005)
- Boden
 - Untersuchung und Bewertung von angeliefertem Bodenmaterial zur Gestaltung einer Parkanlage im Überseepark in Bremen-Überseestadt (Dr. Pirwitz Umweltberatung, Bremen, April 2012)

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Inhalt und Ziele des Bebauungsplans sind in den Teilen A bis C der Begründung dargestellt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Umweltbereiche mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans berührt sind.

2. Ziele des Umweltschutzes, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölke-

rung insgesamt zu berücksichtigen. Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz.

a) Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a, b, f und § 1a Abs. 3 und 4 BauGB)

- **Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts**

Derzeitiger Umweltzustand

Die Flächen des Plangebiets sind unbebaut und vereinzelt mit halbruderalen Gras- und Staudenfluren bewachsen.

Es sind keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhanden. Nordöstlich befinden sich der Holz- und Fabrikenhafen (Biototyp „Hafenbecken an Flüssen“) und weiter südlich die Weser.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in einem klimatischen Funktionsraum, der als „stark überwärmter Bereich“ eingestuft wird. Die angrenzenden Wasserflächen werden als „Frischluftentstehungsgebiet über Wasserfläche“ bewertet.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Eingriffsregelung

Gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies ist hier der Fall, da die Fläche auf der Grundlage des Bebauungsplans 2335 bereits als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) festgesetzt war.

Besondere Funktionen der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sind von der Planung nicht betroffen.

- **Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete**

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt. Auch die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote gemäß § 42 Bundesnaturschutzgesetz werden dem Planvollzug nicht entgegenstehen.

- **Auswirkungen auf Erholung, Stadt- und Landschaftsbild**

Die Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes sowie die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Das Stadtbild der Überseestadt ist heute durch denkmalgeschützte Speicher und Schuppen, bereits in den letzten Jahren entstandene Neubauten, Gleisanlagen, Hafenbecken, Brach- und Grünflächen geprägt. Es soll sich ein räumlich verdichtetes Stadtquartier entwickeln, das trotz einer hohen Bebauungsdichte über ausgleichende Erholungsflächen und Freiräume

verfügt. Die Überseeparkanlage ist Bestandteil dieser Nutzungskonzeption, im Spannungsfeld zwischen den gewerblichen Anlagen des Großmarktes sowie Wohn- und Bürobauten. Die Grünfläche gliedert durch ihre Größe und Ausrichtung das Stadtquartier und bietet durch die geplanten Spiel- und Sportanlagen Raum für Erholungs- und Freizeitaktivitäten.

Nachteilige Umweltauswirkungen auf Erholung, Stadt- und Landschaftsbild werden durch das Vorhaben nicht ausgelöst; im Gegenteil, es werden die Qualität des Stadtbildes verbessert und neue Erholungsmöglichkeiten geschaffen.

b) Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme (§ 1 a Abs. 2 BauGB)

Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind die Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung zu nutzen.

Es findet kein zusätzlicher Flächenverbrauch statt, da es sich bei den geplanten Vorhaben um Nachnutzungen auf brachliegenden Grundstücken handelt.

c) Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c, e und g BauGB)

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

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden die zu erwartenden Auswirkungen auf die Umgebung untersucht. Von Skateanlagen und Fußballfeldern gehen in der Regel hohe Geräuschbelastungen aus. So wurden in einem schalltechnischen Gutachten² die Auswirkungen auf die benachbarten Misch- und Gewerbegebiete auf der Grundlage der Freizeitlärm-Richtlinie untersucht. Dabei geht die Lärmprognose von folgenden Emissionswerten für die Skateanlagen und Fußballfelder aus: Die zu beurteilenden Schalleistungspegel für die Fußballfelder liegen im Beurteilungszeitraum zwischen 67 und 68 dB(A) und für die Skateanlage zwischen 71 und 76 dB(A).

Zur Bewertung der Freizeitanlage wird die Freizeitlärmrichtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI)³ herangezogen. Die Freizeitlärm-Richtlinie orientiert sich eng an der Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18.

² Schalltechnische Untersuchung zur Freizeitanlage im Überseepark in der Überseestadt Bremen, LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg, April 2012

³ Musterverwaltungsvorschrift zur Ermittlung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissionen, Anhang B „Freizeitlärm-Richtlinie“, Stand Mai 1995, Länderausschuss für Immissionsschutz (LAI)

BlmSchV⁴. Abweichend gilt jedoch sonntags für den ganzen Tageszeitraum der strengere Ruhezeitenrichtwert.

Die Immissionsrichtwerte außerhalb von Gebäuden unterscheiden sich nach Gebietsnutzungen sowie nach Nutzungszeiten (Tag, Ruhezeit und Nacht), um das Ruhebedürfnis der Bewohner angemessen zu berücksichtigen.

Die nachstehende Tabelle gibt die unterschiedlichen Beurteilungszeiten mit den zugeordneten Immissionsrichtwerten wieder.

Nutzung	Tag ⁵	
	außerhalb der Ruhezeiten	Ruhezeiten und sonntags
Mischgebiete	60 dB(A)	55 dB(A)
Gewerbegebiete	65 dB(A)	60 dB(A)

Anmerkungen zu den Bezugszeiträumen

- Tag, außerhalb der Ruhezeiten an Werktagen 8.00 – 20.00 Uhr
- Tag, innerhalb der Ruhezeiten an Werktagen 6.00 – 8.00 Uhr, 20.00 bis 22.00 Uhr

werktags

An den Gebäuden in den Mischgebieten wird der maßgebliche Richtwert für Werktage sowohl außerhalb als auch innerhalb der Ruhezeiten eingehalten. Auch eine Nutzung der Freizeitanlage zwischen 20.00 und 22.00 Uhr wäre damit möglich.

An den Gebäuden in den Gewerbegebieten wird der maßgebliche Richtwert für Werktage von 65 dB(A) außerhalb der Ruhezeit um bis zu 3 dB(A) überschritten. Innerhalb der Ruhezeit wird der Richtwert von 60 dB(A) um bis zu 8 dB(A) überschritten.

sonntags

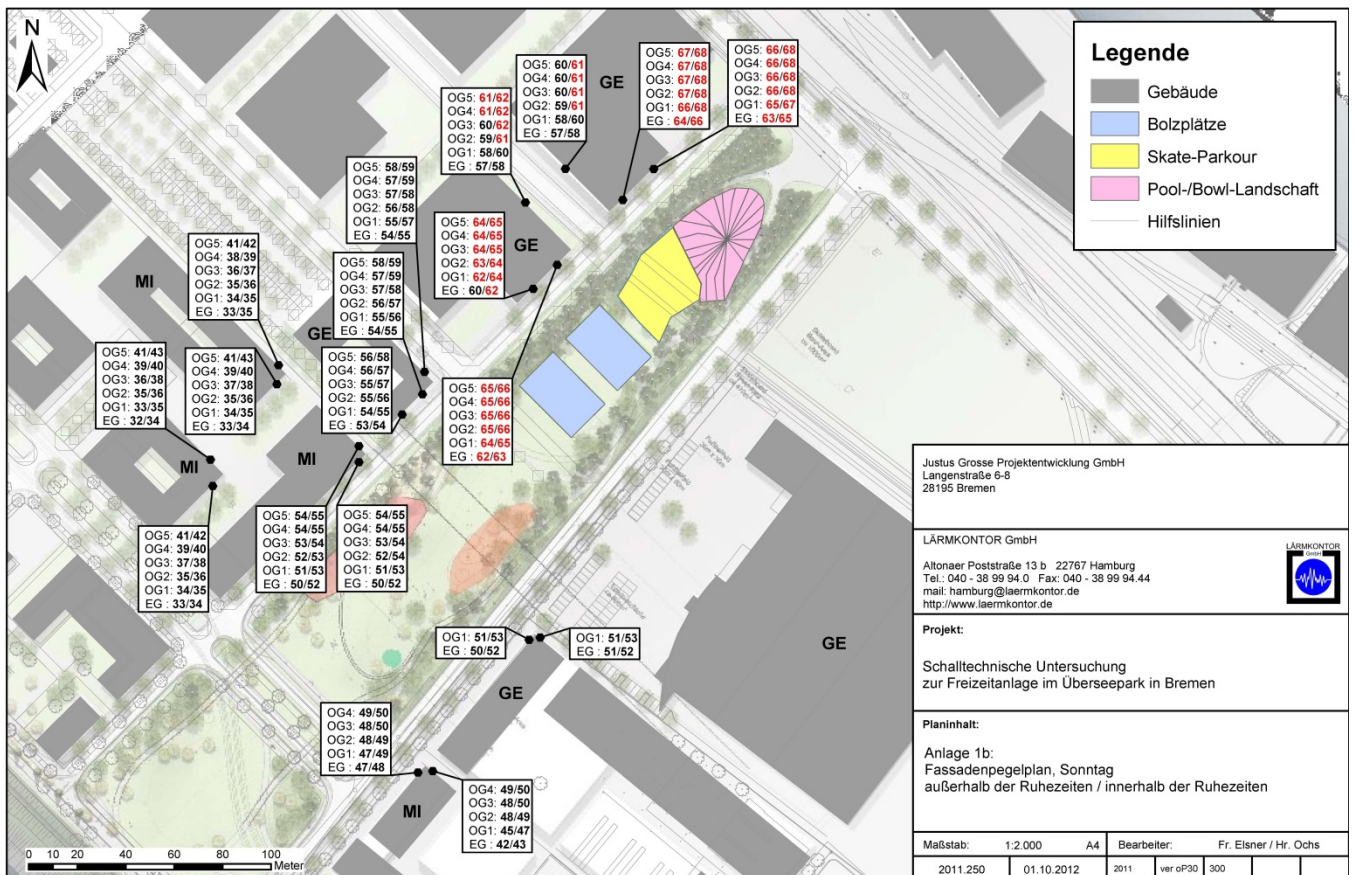
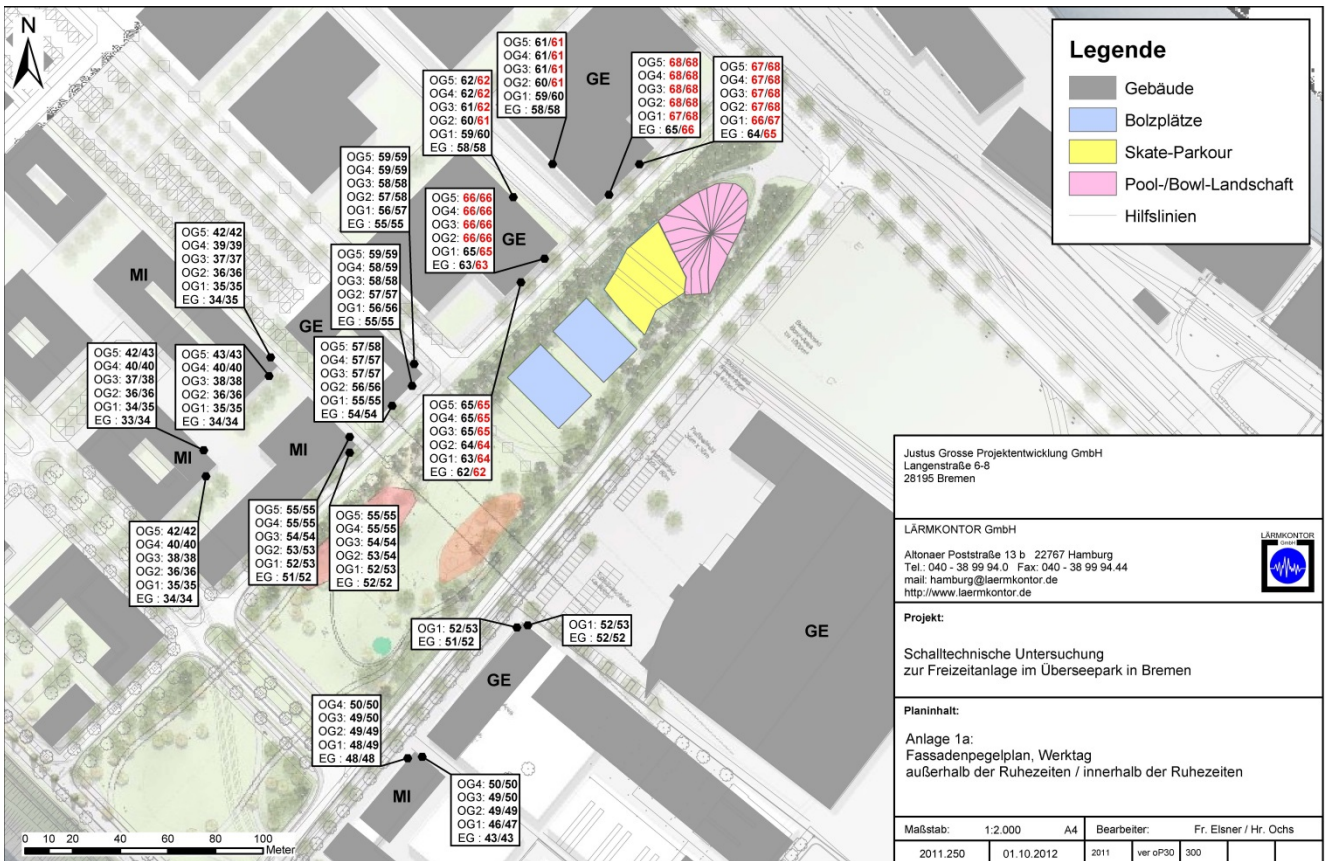
An den Gebäuden in den Mischgebieten wird der maßgebliche Richtwert für Sonntage eingehalten.

An den Gebäuden in den Gewerbegebieten wird der Richtwert für Sonntage von 60 dB(A) um bis zu 8 dB(A) überschritten.

⁴ Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes „Sportanlagenlärmschutzverordnung“ – 18.

BlmSchV

⁵ Für die Untersuchung sind nur die Tagwerte relevant, da davon ausgegangen wird, dass zwischen 22.00 und 6.00 Uhr keine Spiel- und Sporttätigkeiten stattfinden.



Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass die gewählte räumliche Anordnung der Skateanlage bzw. der Fußballplätze geeignet ist, schalltechnische Konflikte an den Gebäuden in den Mischgebieten zu vermeiden. Die Werte der Freizeitlärm-Richtlinie können an diesen Gebäuden werktags sowohl außerhalb als auch innerhalb der Ruhezeiten und sonntags eingehalten werden.

In den außerhalb des Plangebiets nordwestlich gelegenen Gewerbegebieten treten teilweise deutliche Überschreitungen des maßgeblichen Richtwertes auf. Besonders innerhalb der Ruhezeit werktags und am Sonntag kommt es zu hohen Überschreitungen. Es ist aber davon auszugehen, dass bei Büronutzungen werktags innerhalb der Ruhezeiten, insbesondere nach 20.00 Uhr, und sonntags kein Regelbetrieb einer Büronutzung stattfindet. Darüber hinaus ist zu erwarten, dass in der Ruhezeit zwischen 6.00 und 8.00 Uhr die prognostizierten Werte nicht erreicht werden, da in der Regel nicht mit Spiel- und Sportaktivitäten um diese frühe Tageszeit zu rechnen ist.

In den Gewerbegebieten ist jedoch auch werktags außerhalb der Ruhezeit mit Überschreitungen des Richtwertes von bis zu 3 dB(A) zu rechnen. Es ist möglich, bei den benachbarten Grundstücken durch Grundrissgestaltung oder geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Schallschutzfenster in Verbindung mit schallgedämmter aktiver oder passiver Belüftung zu gewährleisten, dass in Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 35 dB(A) nicht überschritten wird.

Betrachtet man die Immissionen aus Spiel und Sport zusammen mit den zu erwartenden gewerblichen Immissionen aufgrund der Aktivitäten in den benachbarten Gewerbegebieten, z.B. vom Holz- und Fabrikenhafen, ist davon auszugehen, dass in den Mischgebieten am Überseepark keine Überschreitung der Immissionswerte der TA-Lärm zu erwarten ist. Die prognostizierten Werte für Gewerbelärm betragen in den Mischgebieten am Tag 50 bis 55 dB(A). Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Werte aufgrund der Freizeitaktivitäten von bis zu 55 dB(A) außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten können in der Gesamtbetrachtung die Werte um bis zu 3 dB(A) steigen, erreichen also bis zu 58 dB(A). Der Orientierungswert der DIN 18005⁶ für Mischgebiete beträgt 60 dB(A) am Tag und wird somit unterschritten.

Für die zu erwartende Belastung in den benachbarten Gewerbegebieten ist Folgendes festzustellen: Hier betragen die prognostizierten Werte für Gewerbelärm am Tag ca. 60 dB(A) und liegen damit unterhalb des Orientierungswerts der DIN 18005, der für Gewerbegebiete am Tag 65 dB(A) angibt. Aufgrund von Freizeitaktivitäten werden bis zu 68 dB(A) erwartet. Die für Gewerbegebiete geltenden Immissionsrichtwerte der TA-Lärm werden auch unter Berücksichtigung einer Gemengelage um bis zu 3 dB(A) überschritten. Eine Kompensation erfolgt durch entsprechenden Schallschutz an den Gewerbebauten, z.B. durch Schallschutzfenster.

d) Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c, e, g und h BauGB) einschließlich Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Auch für Luftschadstoffe gilt, dass gemäß § 1 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Men-

⁶ DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“

schen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen sind. Gemäß § 50 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) sind Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf den Menschen durch Luftschadstoffe wurden:

- die Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen - 39. BImSchV vom 2. August 2010 (39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes)
- und die Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft herangezogen.

Zur Beurteilung der Belastung des Plangebiets durch Gesamtschwebstaub und Staubniederschlag wurden Immissionsmessungen in der Überseestadt durchgeführt. Zwei Beurteilungspunkte befanden sich nordwestlich des Plangebiets, und zwar beim ehemaligen Kühlhaus und beim bereits abgebrochenen Schuppen 18, d.h. in der Nähe des Wendebeckens. Die Messungen bezogen sich auf die Immissionswerte für den Feinstaubanteil (PM₁₀) des Schwebstaubs, und zwar auf folgende Elemente: Schwefeldioxid, Stickstoffmonoxid, Stickstoffdioxid, Kohlenmonoxid und Kohlenwasserstoff (ohne Methan).⁷

In der 39. BImSchV werden zwei Immissionswerte für den Parameter PM₁₀ aufgelistet. Nach dieser Verordnung wird ein Gebiet als unbedenklich eingestuft, wenn:

- in einem Kalenderjahr der über 24 Stunden gemittelte Immissionsgrenzwert für Partikel PM₁₀ von 50 µg/m³ max. 35 Überschreitungen aufweist,
- in einem Kalenderjahr der gemittelte Immissionsgrenzwert für Partikel PM₁₀ 40 µg/m³ nicht übersteigt.

Der Immissionswert von 50 µg/m³ wurde im Messzeitraum (01.02. – 15.08.2006) an den Beurteilungspunkten 12 bzw. 10-mal überschritten. Die lineare Hochrechnung auf ein gesamtes Jahr führt ebenfalls für die Beurteilungspunkte zu keiner unzulässigen Überschreitung. Gemäß den Aussagen des Gutachters ist eher von einer Verbesserung der Luftsituation bezüglich Schwebstaub PM₁₀ auszugehen, wenn die Bauarbeiten in der Überseestadt abgeschlossen sind. Der gemessene Mittelwert für Schwebstaub PM₁₀ liegt bei den Beurteilungspunkten mit 26,4 bzw. 25,7 µg/m³ unterhalb des Immissionsjahreswertes von 40 µg/m³. Alle geltenden Immissionswerte für Schwebstaub PM₁₀ werden daher eingehalten. Schädliche Auswirkungen auf den Menschen sind somit auszuschließen.

Da in der Überseestadt infolge der bereits eingeleiteten Umstrukturierung, abgesehen vom Staub durch Baumaßnahmen, vergleichsweise geringe Emissionen freigesetzt werden, ist davon auszugehen, dass das Immissionsniveau hauptsächlich durch den Eintrag von Luftschadstoffen sowohl aus den angrenzenden Verdichtungsräumen der Stadt Bremen als auch durch den überregionalen Ferntransport geprägt wird.

Durch die zukünftigen Nutzungen im Bebauungsplangebiet ist nicht mit zusätzlichen Immissionen zu rechnen.

⁷ Immissionsmessungen im Hafenrevier der Überseestadt Bremen, GfA-Bericht 63280-001 B03, Abschlussbericht (GfA Gesellschaft für Arbeitsplatz- und Umweltanalytik mbH, Münster, August 2006)

e) Auswirkungen auf den Menschen durch Gerüche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 c, e und g BauGB)

Für die Ermittlung und Bewertung von Geruchsbelästigungen bestehen keine gesetzlichen oder anderweitig rechtlich konkretisierenden Festlegungen. Eine Beurteilungshilfe für die Ermittlung und Bewertung der Erheblichkeit von Geruchsmissionen bietet allerdings die Geruchsmissionsrichtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz GIRL⁸, die im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens als Anhalt herangezogen wurde.

Zur Einschätzung der vorhandenen Luftqualität im Hinblick auf Gerüche wurden 1999 Geruchsmissionen ermittelt⁹, die auch den Planbereich betrafen. Im Gutachten wurde die vorhandene Belastung anhand von Kenngrößen für Beurteilungsflächen bewertet. Die ermittelten Kennwerte (Kenngröße IV, d. h. vorhandene Immissionswerte) betragen, ausgehend vom nordöstlichen Teil des Plangebiets Richtung Südwesten 0,10 und 0,06.

In der GIRL werden zur Beurteilung der Erheblichkeit einer Geruchsbelästigung Immissionswerte (IW) als Maßstab für höchstzulässige Geruchsmissionen genannt. Für Wohn-/Mischgebiete ist ein IW 0,10 festgelegt. Bei diesem IW handelt es sich um relative Häufigkeiten der Geruchsstunden eines Jahres. So bedeutet z. B. IW 0,10, dass in 10 % der Jahresstunden anlagenspezifische Gerüche eindeutig wahrnehmbar sind. Für Grünflächen werden in der GIRL keine Werte genannt, es wird daher, analog zu dem für Wohngebiete angenommenen Wert, dieser Immissionswert auch für die geplante Grünfläche zu Grunde gelegt. Danach konnten keine Überschreitungen der Werte der GIRL festgestellt werden.

Für die neuen Wohn-/Mischgebiete in der Überseestadt wird im Übrigen ein Wert von 0,15 für Verträglich gehalten.

f) Auswirkungen durch Altlasten und anfallende Abfälle (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

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

Die maßgeblichen Ziele und Bewertungsgrundlagen sind:

- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV),
- Bremisches Gesetz zum Schutz des Bodens (BremBodSchG),
- die Prüf- und Maßnahmenschwellenwerte der LAWA (Länderarbeitsgemeinschaft Wasser),
- sowie die Zuordnungsklassen der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall).

⁸ Geruchsmissions-Richtlinie – GIRL – in der Fassung vom 29.02.2008 und Ergänzung vom 10.09.2008

⁹ Bericht über die Durchführung von Geruchsbegehungen im Plangebiet „Alte Hafendreieck“ (TÜV NORD Umweltschutz GmbH Co. KG, Bremen, Dezember 1999)

Ergänzungsbericht zu den Geruchsbegehungen im Plangebiet „Alte Hafendreieck / Überseepark“ (TÜV NORD Umweltschutz GmbH Co. KG, Bremen, April 2005)

Auf Kennzeichnungen und Festsetzungen kann verzichtet werden. Es wird aber darauf hingewiesen, dass wegen des Stichprobencharakters der durchgeführten Untersuchung das Vorhandensein von Bodenkontaminationen nicht ausgeschlossen werden kann. Weiterhin ist im gesamten Bebauungsplangebiet mit künstlichen Auffüllungen zu rechnen, die vereinzelt auch schadstoffhaltige Beimengungen (Bauschutt, Asche, Schlacke) enthalten können.

Sofern Aushubmaterial als Abfall anfällt, ist dieses gemäß „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen und Abfällen“ der LAGA bzw. im Einklang mit dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verwerten oder zu entsorgen.

g) Auswirkungen auf Grundwasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB) und Auswirkungen durch anfallendes Abwasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)

Gemäß § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf das Wasser sowie der sachgerechte Umgang mit Abwässern zu berücksichtigen. Die Belange des Schutzgutes Wasser sind insbesondere in folgenden Fachgesetzen verankert: Bundesweit setzt das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Ziele des Umweltschutzes für das Schutzgut Wasser fest. Für Bremen werden zusätzlich landesspezifische Ziele im Bremischen Wassergesetz (BrWG) i.d.F. vom 12.04.2011 formuliert.

Aufgrund der Lage in der Marsch liegt nur eine allgemeine Bedeutung des Bereichs für die Grundwasserneubildung vor. In den versiegelten Bereichen, z.B. bei den Skateboardanlagen, findet keine Grundwasserneubildung statt. Die Grundwasserfließrichtung ist durch die tidebeeinflusste Weser nicht allgemein anzugeben.

Die in unverbauten wesernahen Bereichen vorhandene hydraulische Verbindung des Grundwasserleiters mit der Weser und dem Hafenbecken ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgrund der starken Veränderungen im Bodenaufbau eingeschränkt. Die Grundwasserüberdeckung besteht in den aufgefüllten Bereichen überwiegend aus Sanden.

Negative Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel sind aufgrund der geringen Bedeutung des Gebiets für die Grundwasserneubildung nicht zu erwarten.

Das Niederschlagswasser wird in den Grünflächen des Überseeparks zur Versickerung gebracht.

h) Auswirkungen auf Oberflächengewässer (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a und g BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Infolge der vorliegenden Planung sind negative Auswirkungen auf die Gewässergüte nicht zu erwarten.

i) Auswirkungen auf das Klima

Der Überseepark stellt eine überörtliche rund 2,5 ha große Grünfläche dar. Hier soll ein Landschaftspark entstehen, der mit Bäumen und Büschen bepflanzt wird. Darüber hinaus werden neue Rasenflächen u.v.m. angelegt. Diese neuen

Vegetationsflächen werden insgesamt zu einer Verbesserung des Klimas beitragen.

j) Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nach BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen.

Das Vorkommen archäologischer Funde ist im Plangebiet möglich. Die Beteiligung des Landesarchäologen ist daher bei Erdarbeiten erforderlich. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

k) Geowissenschaftliche Informationen

Die Geländehöhe des Plangebiets ist relativ heterogen und liegt zwischen 6 und 8 m über Normalnull (NN). Das Gelände ist flächendeckend um durchschnittlich 4 bis 6 m anthropogen aufgehöhrt worden. Diese Auffüllungen bestehen fast ausschließlich aus Sanden.

Als jüngste geologische Schichten stehen etwa 1 bis 3 m mächtige Schlufflagen an, in denen parziell Torfe auftreten können. Unter diesen Weichschichten lagern Sande, in die zwischen 8 bis 10 m unter Gelände erneut Schluffe und Tone eingelagert sind, und dies in durchschnittlicher Mächtigkeit von etwa 1 bis 2 m. Grundsätzlich können aber auch größere Mächtigkeiten erreicht werden. Die Basis der Weichschichten ist überwiegend bei etwa ± 0 bis 2 m über NN zu erwarten.

Unter den Weichschichten stehen Mittel- und Grobsande der Weichsel- und Saale-Kaltzeit an. Diese Wesersande bilden den oberen Grundwasserleiter. Ihre Basis wird in Tiefen ab -10 m über NN (= tiefer als 20 m unter Geländeoberfläche) durch Lauenburger Schichten gebildet.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Die Grundwasserstände variieren zusätzlich stark durch den Einfluss der Tide.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH : 7,5 – 8; Gesamteisen : 1 – 10 mg/l; Chloride : 500 – 1.000 mg/l; Sulfate : 200 – 250 mg/l; Magnesium : 50 – 80 mg /l; Calcium : 75 – 100 mg/l).¹⁰

l) Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

Die sonstigen, u. a. in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen.

m) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltschutzbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)

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

¹⁰ Angaben aus: Geochemische Kartierung Bremen 1993

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung bestehen weiterhin die Nutzungsmöglichkeiten für eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan ermöglicht die Herstellung einer Parkanlage mit Spiel- und Sportplätzen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen nicht.

5. Maßnahmen zur Überwachung

Da auf Grundlage der für den Umweltbericht erstellten Gutachten nicht mit unvorhergesehenen, nachteiligen Auswirkungen zu rechnen ist, sind keine speziellen Maßnahmen zur Überwachung vorgesehen.

Es werden die generellen Maßnahmen zur Umweltüberwachung des Landes Bremen durchgeführt. Sollten im Rahmen dieser Überwachungsmaßnahmen oder auch im Zuge künftiger Genehmigungsverfahren nachteilige Umweltauswirkungen ermittelt oder in sonstiger Weise bekannt werden, so werden diese gemeldet und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen.

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Zuge der Revitalisierung der Alten Hafendreiecke Bremen soll das Plangebiet zu einer Parkanlage mit Spiel- und Sportanlagen entwickelt werden. Die Rechtsgrundlage für eine derartige Nutzung soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans 2435 geschaffen werden.

Relevante Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete bestehen nicht.

Der Betrieb der Sport- und Spielanlagen, vor allem auf den Fußballfeldern und den Skateboardanlagen, hat Lärmimmissionen zur Folge. Durch die geplante räumliche Anordnung der Skateboardbereiche und Fußballfelder im nördlichen Abschnitt des Überseeparks können schalltechnische Konflikte zwischen Wohnen und Freizeitsport an den Gebäuden in den Mischgebieten vermieden werden. Die Richtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie können an diesen Gebäuden werktags und sonntags außerhalb und innerhalb der Ruhezeit eingehalten werden.

Die geplanten Sportanlagen befinden sich in der Nähe der ausgewiesenen Gewerbegebiete. Hier können deutliche Überschreitungen des maßgeblichen Richtwerts¹¹ innerhalb der Ruhezeiten auftreten, wobei die prognostizierten Werte bei bis zu 68 dB (A) liegen können.

¹¹ gemäß Freizeitlärm-Richtlinie in Gewerbegebieten innerhalb der Ruhezeit werktags und am Sonntag maximal 60 dB (A)

E) Finanzielle Auswirkungen / Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Die Realisierung der Maßnahmen erfolgt über verschiedene Programme. So soll die Parkanlage über das Sonstige Sondervermögen Überseestadt finanziert und unterhalten werden. Es ist vorgesehen die Herstellung und Unterhaltung der Sport- und Spielanlagen durch eine Beteiligung der Investoren zu finanzieren. Das Konzept sieht vor, dass die Wohnungsbauträger in den benachbarten Mischgebieten weitgehend auf die Herstellung der privaten Spielplätze auf eigenem Grundstück verzichten. Neben der Kostenbeteiligung der Wohnungsbauträger unterstützt die Stiftung „Wohnliche Stadt“ die Herstellung der Sportanlage des Überseeparks. Weitere Mittel werden aus dem Sonstigen Sondervermögen Überseestadt zur Verfügung gestellt.

Die Wirtschaftsförderung Bremen GmbH (WFB), die von der Stadtgemeinde mit der Erschließung und Entwicklung der Überseestadt beauftragt wurde, geht für die Herstellung des Überseeparks von einem voraussichtlichen Kostenvolumen von rd. 3,2 Mio. € aus.

Dieser Betrag teilt sich nach derzeitigem Planungsstand wie folgt auf:

Herstellung Parkanlage	2,05 Mio. €
Herstellung Sport- und Spielanlagen	1,19 Mio. €
Summe	3,24 Mio. €

Die Unterhaltungskosten für die Grünanlage werden vom Sondervermögen Überseestadt finanziert. Die Unterhaltungskosten für die Sport- und Spielanlagen von jährlich ca. 33.600 € werden für 25 Jahre mit insgesamt ca. 840.000 € veranschlagt. Für diesen Kostentitel sollen grundsätzlich ebenfalls die Beteiligungen privater Investoren herangezogen werden. Es wird ein entsprechender Fonds zur Errichtung und Unterhaltung des Überseeparks geschaffen, der vom Sonstigen Sondervermögen Überseestadt verwaltet und vorfinanziert wird.

In einem ersten Schritt wird zunächst auf die Herstellung der Kleinspielfelder und der Parcour-Anlage verzichtet. Diese sollen dann errichtet werden, wenn die Finanzierung der Herstellungs- als auch Unterhaltungskosten durch weitere, erzielbare Beteiligungen der Investoren bzw. durch private Sponsoren sichergestellt werden kann.

2. Genderprüfung

Der Überseepark soll für Frauen und Männer, für Jung und Alt, ein gleichermaßen attraktiver Erholungs- und Freizeitraum sein. Die Angebote im Plangebiet richten sich an alle Bevölkerungsgruppen. Diese Zielvorgaben finden Eingang in das Nutzungs-, Gestaltungs- und Erschließungskonzept. So soll beispielsweise für Jungen und Mädchen ein Tanzboden kreative Aktivitäten ermöglichen. Angebote für junge Menschen, z.B. die Skateanlage und der Parcour, sollen ebenso wie Angebote für ältere Menschen, wie z.B. Spazierwege, Plätze zum Verweilen usw. Bestandteil der öffentlichen Grünfläche sein.

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

Im Auftrag

Bremen,

.....
Senatsrat

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Bebauungsplan 2435 für ein Gebiet in Bremen – Walle, Ortsteil Überseestadt zwischen Eduard-Suling-Straße, Am Winterhafen und Weser (Bearbeitungsstand: 15.05.2013)

a) Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der Revitalisierung der Alten Hafenreviere Bremen soll das Plangebiet zu einer Parkanlage mit Spiel- und Sportanlagen entwickelt werden.

Für den Umweltbericht wurden die Umweltreferate des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr beteiligt sowie diverse Gutachten und sonstige umweltrelevanten Unterlagen herangezogen.

Es wurden Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme, Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm, Luftschadstoffe, Gerüche, Auswirkungen durch Altlasten und anfallende Abfälle, Auswirkungen auf Grund-, Abwasser und Oberflächengewässer, Klima sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter betrachtet. Die sonstigen, u. a. in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen.

Im Ergebnis wurde festgestellt:

Zu Lärm:

Der Betrieb der Sport- und Spielanlagen, vor allem auf den Fußballfeldern und den Skateboardanlagen, hat Lärmimmissionen zur Folge. Durch die geplante räumliche Anordnung der Skateboardbereiche und Fußballfelder im nördlichen Abschnitt des Überseeparks können schalltechnische Konflikte zwischen Wohnen und Freizeitsport an den Gebäuden in den Mischgebieten vermieden werden. Die Richtwerte der Freizeitlärm-Richtlinie können an diesen Gebäuden werktags und sonntags außerhalb und innerhalb der Ruhezeit eingehalten werden.

Die geplanten Sportanlagen befinden sich in der Nähe der ausgewiesenen Gewerbegebiete. Hier können deutliche Überschreitungen des maßgeblichen Richtwerts¹ innerhalb der Ruhezeiten auftreten, wobei die prognostizierten Werte bei bis zu 68 dB (A) liegen können.

Zu Altlasten:

Es wird darauf hingewiesen, dass wegen des Stichprobencharakters der durchgeführten Untersuchung das Vorhandensein von Bodenkontaminationen nicht ausgeschlossen werden kann. Im gesamten Bebauungsplangebiet ist mit künstlichen Auffüllungen zu rechnen, die vereinzelt auch schadstoffhaltige Beimengungen (Bauschutt, Asche, Schlacke) enthalten können. Auf Kennzeichnungen und Festsetzungen im Plan kann aber verzichtet werden.

Zu Kultur und sonstige Sachgüter:

Das Vorkommen archäologischer Funde ist im Plangebiet möglich. Die Beteiligung des Landesarchäologen ist daher bei Erdarbeiten erforderlich. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

¹ gemäß Freizeitlärm-Richtlinie in Gewerbegebieten innerhalb der Ruhezeit werktags und am Sonntag maximal 60 dB (A)

Zu Kampfmittel:

Da mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln gerechnet werden muss, ist vor Realisierung der Planung die Kampfmittelbeseitigung durchzuführen.

Die Übrigen betrachteten Belange haben keine Auswirkungen. Es werden insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung erwartet.

Relevante Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete bestehen nicht.

b) Alternativenprüfung

Der Bebauungsplan ermöglicht die Herstellung einer Parkanlage mit Spiel- und Sportplätzen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen nicht.

c) Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 2435 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 West am 28. Juni 2012 stattgefunden.

Die Beteiligung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB sind nach § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig (vom 25. Januar bis 25. Februar 2013) durchgeführt worden.

Nach der öffentlichen Auslegung hat sich eine Planergänzung ergeben, die jedoch die Grundzüge der Planung nicht berührt. Mit Beschluss der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie ist von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Planentwurfes abgesehen worden.

Die Planergänzung ist in dem Bebauungsplanentwurf 2435 (Bearbeitungsstand: 15.05.2013) ausgewiesen.

Anlässlich der vorgenannten öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen; Planänderungen haben sich nicht ergeben.

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Bremen,

Im Auftrag

Senatsrat