

Deputationsvorlage

Bebauungsplan 2433
für ein Gebiet in Bremen - Arsten
zwischen Carl-Katz-Straße, Hans-Hackmack-Straße, Hermann-Lange-Straße, und Wade-
ackerfleet
(Bearbeitungsstand: 14.01.2014)

- **Planaufstellungsbeschluss**
- **Öffentliche Auslegung**

I. Sachdarstellung

A) Problem

In dem Bebauungsplan 1995 C, rechtskräftig seit dem 12.10.1999, wird für den überwiegenden Planbereich Fläche für Gemeinbedarf, Schulsportplatz, festgesetzt. Diese Fläche wird nicht mehr für sportliche Zwecke benötigt und soll daher für Wohnungsbau nutzbar gemacht werden.

Auf der nördlich daran angrenzenden Wohnbaufläche soll Einzelhausbebauung ermöglicht werden, was ebenfalls neues Planungsrecht erfordert.

B) Lösung

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§13a BauGB) aufgestellt werden.

Zum Planinhalt

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

Zum Verfahren nach dem BauGB

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird gebeten, einen Planaufstellungsbeschluss zu fassen. Auf den entsprechenden Beschlussvorschlag unter II. 1. dieser Vorlage wird verwiesen.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum Bebauungsplanentwurf 2433 ist am 17. Oktober 2012 vom Ortsamt Obervieland eine frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

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

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

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 2433 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB am 10. Januar 2013 durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

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

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sollen für den Bebauungsplanentwurf 2433 gleichzeitig durchgeführt werden.

C) Finanzielle Auswirkungen/Gender

1. Finanzielle Auswirkungen

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen. Das Plangebiet soll durch einen Investor bebaut werden. Die Erlöse aus dem Verkauf der Flächen fließen dem Treuhandvermögen beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr – Referat 72 - zu.

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

Die erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

2. Gender

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 2433 sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer betrachtet worden. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest, ohne spezifische Nachfragegruppen zu bedienen. Män-

ner und Frauen sowie insbesondere Familien haben gleichermaßen Zugang zu den Baumöglichkeiten bzw. dem Wohnangebot im Planbereich.

D) Abstimmungen

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

II. Beschlussvorschläge

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

1. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass für den Geltungsbereich des Planentwurfes ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss).“
2. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes 2433 für ein Gebiet in Bremen - Arsten zwischen Carl-Katz-Straße, Hans-Hackmack-Straße, Hermann-Lange-Straße, und Wadeackerfleet (Bearbeitungsstand: 14.01.2014) einschließlich Begründung zu.“
3. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplanes 2433 für ein Gebiet in Bremen - Arsten zwischen Carl-Katz-Straße, Hans-Hackmack-Straße, Hermann-Lange-Straße, und Wadeackerfleet (Bearbeitungsstand: 14.01.2014) einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.“

Anlagen

- Entwurf des Bebauungsplanes 2433 (Bearbeitungsstand: 14.01.2014)
- Begründung zum Bebauungsplan 2433 (Bearbeitungsstand: 14.01.2014)
- Protokoll der Einwohnerversammlung über die frühzeitige Bürgerbeteiligung

Begründung

**zum Bebauungsplan 2433
für ein Gebiet in Bremen - Arsten
zwischen Carl-Katz-Straße, Hans-Hackmack-Straße, Hermann-Lange-Straße, und Wadeackerfleet
(Bearbeitungsstand: 14.01.2014)**

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Obervieland, Ortsteil Arsten.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,95 ha. und liegt im Bereich zwischen der Hans-Hackmack-Straße und dem Wadeackerfleet. Nördlich befindet sich die Hermann-Lange-Straße und südlich die Carl-Katz-Straße. Alle Flächen gehören der Stadtgemeinde Bremen. Der überwiegende Teil des Bebauungsplanes umfasst einen zwischenzeitlich aufgegebenen Sportplatz. Dieser Sportplatz war dem Schulzentrum Obervieland zugeordnet und soll durch den Ausbau des im Süden Obervielands gelegenen Sportzentrums (zusätzlicher Neubau einer Kunstrasenfläche) ersetzt werden.

Der nördliche Teil des Plangebietes an der Hermann-Lange-Straße ist bisher ungenutzt und wird gleichfalls überplant, um die hier bisher festgesetzte Wohnnutzung in der Ausnutzungsdichte zu modifizieren.

Der Bereich des Bebauungsplans 2433 gehört zu dem Baugebiet Arsten Südwest, das seit den 1990er Jahren entwickelt wird und in großen Teilen bereits realisiert ist.

Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft die Grünanlage des Wadeackerfleets, die sich nördlich und südlich weiter fortsetzt und der Naherholung dient. Südlich schließt mit der Carl-Katz-Straße, vormals Twiedelftweg, eine alte Wegeverbindung an, die mittels einer Brücke das Fleet überquert und die verschiedenen Bereiche des Neubaugebietes Arsten Südwest miteinander verbindet. Südlich der Carl-Katz-Straße befinden sich die Schule Arsten sowie eine Kindertagesstätte.

In einer Entfernung von ca. 700 m südlich des Plangebiets verläuft die Bundesautobahn A 1.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan 1995 C, rechtskräftig seit dem 12.10.1999, setzt für den überwiegenden Planbereich Fläche für Gemeinbedarf, Schulsportplatz, fest.

Die Fläche nördlich des Sportplatzes ist als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Als Bauweise sind Hausgruppen und als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl GRZ 0,4 bei einem Höchstmaß von zwei Vollgeschossen ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für die Flächen im Plangebiet Wohnbauflächen dar.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Nach Aufgabe der Sportnutzung sollen die Flächen des Sportplatzes für Wohnen nutzbar gemacht werden. Es besteht dann die Möglichkeit, hier freistehende Einfamilienhäuser zu errichten. Die Erschließung soll über zwei kurze private Stichwege von der Hans-Hackmack-Straße aus erfolgen.

Im bereits als Wohnbaufläche ausgewiesenen nördlichen Teilbereich soll die Festsetzung "nur Hausgruppe zulässig" durch die für Einzelhausbebauung ersetzt werden. Damit soll der großen Nachfrage nach Einzelhausgrundstücken entsprochen und eine größere Vielfalt an Wohnbaumöglichkeiten in Arsten Südwest geboten werden.

Dieser Bereich wird von der Hermann-Lange-Straße erschlossen. Ermöglicht werden insgesamt ca. 15 bis 17 freistehende Einfamilienhäuser mit bis zu zwei Geschossen.

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 (Wohnungsbau auf nicht mehr genutzter Sportfläche) ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht werden kann.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird als Art der Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Festsetzung dient dem Ziel, im Stadtteil ein weiteres Wohnangebot zu ermöglichen und leitet sich auch aus den direkt benachbarten gleichartigen Wohngebieten ab.

2. Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, zwei Vollgeschosse als Höchstmaß und eine maximale Firsthöhe von 11.0 m festgesetzt.

Insgesamt werden eine offene Bebauung mit ausreichenden Freiräumen und eine an der Umgebung orientierte Ausnutzbarkeit der Grundstücke gewährleistet. Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen orientieren sich an den vorhandenen Wohnbaustrukturen in der Nachbarschaft.

3. Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

Der Bebauungsplan setzt für die bebaubaren Bereiche Einzelhausbebauung und offene Bauweise fest, um hier auch der Nachfrage nach freistehenden Einzelhäusern gerecht zu werden und die benachbarten Wohngebiete, die großteils von geschlossenen Reihenhäuserzeilen geprägt sind, durch offene Bauformen zu ergänzen.

Es wird ein großes Baufenster durch die Baugrenzen festgelegt, um eine flexible Stellung der Wohngebäude zueinander zu ermöglichen. Nur zu den Randbereichen sind nicht überbaubare Flächen festgesetzt, um einen Abstand baulicher Anlagen zu den Gebietsrändern zu wahren. Im Bereich der beiden Stichwege ist eine Überbauung nicht möglich.

Der nördliche Bereich der Ecke Hans-Hackmack-Straße und die gesamte Straßenfront an der Wilhelm-Lange-Straße werden mit einer Baulinie begrenzt, um dem Ziel einer Straßenrandbebauung nahe zu kommen und eine kräftige Raumkante zu erreichen.

4. Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht vorhanden. Die Grundstücke werden durch zwei private Stichwege von der Hans-Hackmack-Straße aus erschlossen. Auf diesen Flächen werden Rechte für unterirdische Leitungen zugunsten der Leitungsträger und Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger, d. h. der angrenzenden Grundstücke, festgesetzt. Ein kleiner Teil der geplanten Wohnbebauung lässt sich über die Hermann-Lange-Straße erschließen.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Um die Randbereiche des geplanten Wohngebietes von Nebenanlagen freizuhalten, sind Nebenanlagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze, Garagen und Anlagen für die Abfallentsorgung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder aber auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig (textliche Festsetzung Nr. 2.). Die maximale Größe der Nebenanlagen auf den zukünftigen, Bauanträgen zugrundeliegenden, Baugrundstücken ist auf 10.0 qm beschränkt (textliche Festsetzung Nr. 3).

6. Altlasten/ schädliche Bodenveränderungen

Für das Plangebiet wurde eine historische Recherche mit technischen Untersuchungen durchgeführt.

Es haben sich keine Hinweise auf gesundheitsschädliche Belastungen in Boden und Grundwasser ergeben.

D) Umweltbelange

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor, da

- die festgesetzte maximal bebaubare Grundfläche von ca. 9.500 m² unter dem Schwellenwert von 20.000 m² liegt,
- der Bebauungsplan 2433 keine Vorhaben zulässt, die einer Pflicht zur Durchführung einer gesetzlichen Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte bestehen, dass die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Schutzgebiete (Natura 2000) beeinträchtigt werden.

Von einer förmlichen Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen.

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

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 Bundes-Immissionsschutzgesetz (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 (tagsüber 55 dB(A), nachts 45 / 40 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.)

Als Quellen für Lärm sind die Autobahn A1 in ca. 650- 900 m Entfernung, die angrenzende Hans-Hackmack-Straße sowie Fluglärm durch die ca. 1900 m entfernte Start- und Landebahn anzusehen. Im Rahmen der Bebauungsplanverfahren 1995A-D wurden hierzu eingehende Betrachtungen durchgeführt und die Wohngebiete so geplant, dass an allen Stellen die Orientierungswerte eingehalten werden. Die diesen Betrachtungen zugrunde liegenden Werte sind weiterhin aktuell.

Der Geltungsbereich 2433 liegt inmitten des rechtskräftigen Bebauungsplanes 1995C. Somit ist davon auszugehen, dass, auch aufgrund der Entfernungen zu den Lärmquellen, keine unzumutbaren Belastungen auf das Plangebiet einwirken und die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden können. Die im Lärmaktionsplan vom Juni 2012 dokumentierten Untersuchungen unterstützen diese Einschätzung.

Auswirkungen auf das Klima

Ein nachhaltiges Wohngebiet ist so zu gestalten, dass durch die Stellung der Gebäude und mögliche Anordnung der Grundrisse eine optimale Ausrichtung für den Einsatz erneuerbarer Energien erreicht wird. Das Baugebiet ist südwestorientiert. Die privaten Erschließungen (Stichwege) bedingen zwar teils die Erschließung von Süden bzw. von den Seiten her, behindern aber nicht die Südwestorientierung möglicher Gebäudegrundrisse. Auf die Festsetzung einer konkreten Gebäudeausrichtung wird darum verzichtet. Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Ausrichtung entspricht dem überörtlichen städtebaulichen Raster, das in ganz Arsten Südwest angewandt wurde.

Auswirkungen durch Altlasten

Für das Plangebiet wurde eine historische Recherche mit technischen Untersuchungen durchgeführt.

Die Flächen sind überwiegend oberflächennah mit gemischtkörnigen Sanden und / oder Schluff aufgefüllt. Darunter folgen gewachsene Böden mit toniger bzw. schluffiger Ausbildung.

Wirkungspfad Boden- Grundwasser

Für eine Beeinträchtigung des Grundwassers haben sich bisher keine Hinweise ergeben.

Bodenbewegungen

Im Rahmen der Flächenerschließung ist mit Bodenmaterial zu rechnen, das der Einbauklasse Z0 nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) entspricht.

Kampfmittel

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

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.

E) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen. Das Plangebiet soll durch einen Investor bebaut werden. Die Erlöse aus dem Verkauf der Flächen fließen dem Treuhandvermögen beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr – Referat 72 - zu.

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

Die erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

2. Gender-Prüfung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 2433 sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer betrachtet worden. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet 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

Bremen, 13. März 2014

Im Auftrag

gez. Viering

.....
Senatsrat