

Bremen, den 28. August 2014

Telefon: 361-10347 (Herr Schilling)
361-4821 (Frau Holstein)
361-4136

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

Vorlage Nr. 18/429 (S)
Tagesordnungspunkt

Deputationsvorlage

Bebauungsplan 2433
für ein Gebiet in Bremen - Arsten
zwischen Carl-Katz-Straße, Hans-Hackmack-Straße, Hermann-Lange-Straße, und Wa-
deackerfleet
(Bearbeitungsstand: 26.06.2014)

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

I. Sachdarstellung

A) Problem

In dem Bebauungsplan 1995 C, rechtskräftig seit dem 12.10.1999, wird für den überwiegenden Planbereich Fläche für Gemeinbedarf, Sportplatz, 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

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 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 – Ref.72 – zu. Es wurde zwischen der Senatorin für Finanzen, dem Senator für Um-

welt, Bau und Verkehr und dem Sportamt vereinbart, dass aus den Erlösen des Verkaufs der Sportfläche für eine Wohnbebauung als Ersatz ein Kunstrasensportplatz in der Bezirkssportanlage an der Egon-Kähler-Straße hergestellt wird. Etwaige Herstellungskosten, die über die Erlöse hinausgehen, dürfen nicht zu Lasten des Fremdgeldkontos Arsten Südwest beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gehen. Evtl. Mehrkosten gehen zu Lasten des Senators für Inneres und Sport.

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.

D) Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung, Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung sind der Bebauungsplanentwurf und die Begründung überarbeitet und ergänzt worden. Neben geringfügigen redaktionellen Änderungen ist im Planentwurf die textliche Festsetzung zur Errichtung von Solarenergieanlagen neu aufgenommen und der Hinweis zu Kampfmitteln ersatzlos gestrichen worden.

Da aufgrund der erfolgten Planänderungen bzw. -ergänzungen 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.

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

Die vorgenannten Änderungen/Ergänzungen berücksichtigen die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgetragene Hinweise und dienen lediglich der Klarstellung. Abwägungsrelevante neue Erkenntnisse und Inhalte haben sich dadurch nicht ergeben; daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB abgesehen. Die Planänderungen/-ergänzungen wurden mit den davon berührten Behörden abgestimmt.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird hierzu unter II. Beschlussvorschläge um eine entsprechende Beschlussfassung gebeten.

E) Abstimmungen

Der Bebauungsplanentwurf 2433 ist mit den zuständigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden.

Der Fachausschuss Bau und Umwelt des Beirats Obervieland hat dem Entwurf mehrheitlich zugestimmt.

Dem Ortsamt Obervieland 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 2433 für ein Gebiet in Bremen - Arsten zwischen Carl-Katz-Straße, Hans-Hackmack-Straße, Hermann-Lange-Straße, und Wadeackerfleet (Bearbeitungsstand: 26.06.2014) abgesehen wird.“
2. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie beschließt den Bericht zum Entwurf des Bebauungsplanes 2433 für ein Gebiet in Bremen - Arsten zwischen Carl-Katz-Straße, Hans-Hackmack-Straße, Hermann-Lange-Straße, und Wadeackerfleet (Bearbeitungsstand: 26.06.2014).“

Anlagen

- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie
- Begründung zum Bebauungsplan 2433 (26.06.2014)
- Entwurf des Bebauungsplanes 2433 (Bearbeitungsstand: 26.06.2014)

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

**zum Bebauungsplan 2433
für ein Gebiet in Bremen - Arsten
zwischen Carl-Katz-Straße, Hans-Hackmack-Straße, Hermann-Lange-Straße, und Wade-
ackerfleet
(Bearbeitungsstand: 26.06.2014)**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie legt den Bebauungsplan 2433 (Bearbeitungsstand: 26.06.2014) und die entsprechende Begründung vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 13. März 2014 beschlossen, dass der Bebauungsplan 2433 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden soll.

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

Zum Bebauungsplanentwurf 2433 ist am 17. Oktober 2012 vom Ortsamt Obervieland eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden. Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Einwohnerversammlung nicht ergeben. 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 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. Beteiligung der Öffentlichkeit gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden nach § 13 a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat am 13. März 2014 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2433 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB einschließlich des Orsamtes Obervieland sind für den Bebauungsplanentwurf 2433 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 28. März bis 18. April 2014 beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegen. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung in dem Ortsamt Obervieland Kenntnis zu nehmen.

5. Ergebnis der Beteiligung der Behörden

Einige Behörden haben Hinweise vorgebracht, die zu Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfes und der Begründung geführt haben. Hierzu wird auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichtes verwiesen.

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

6. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

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

Nach der öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Behördenbeteiligung sind der Bebauungsplanentwurf und die Begründung überarbeitet und ergänzt worden.

7.1 Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfes

Infolge von Hinweisen im Rahmen der Behördenbeteiligung ist der Planentwurf insbesondere wie folgt geändert bzw. ergänzt worden:

- Die textliche Festsetzung zu Nebenanlagen (bisher Ziffer 3) entfällt.
- Es wurde eine neue textliche Festsetzung zur Errichtung von Sonnenenergieanlagen eingefügt (Ziffer 3 – neu).
- Im Plan wurde die Breitenangabe (4,50 m) der beiden privaten Erschließungen zur Verdeutlichung eingefügt.
- Der Hinweis zur Kampfmittelräumung wurde gestrichen, da das Gebiet bereits geräumt ist.

Der beigefügte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 26.06.2014) enthält die vorgenannten Änderungen bzw. Ergänzungen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie empfiehlt, den vorgenannten Planänderungen bzw. Ergänzungen zuzustimmen.

7.2 Änderungen bzw. Ergänzungen der Begründung

Infolge von Hinweisen im Rahmen der Behördenbeteiligung ist die Begründung insbesondere wie folgt geändert bzw. ergänzt worden:

- Unter Punkt B) 1. Entwicklung und Zustand: Hier wurde die Information zur Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr ergänzt.

- Unter Punkt C) 4. Verkehrsflächen: Hier wurde die Breitenangabe der Stichwege ergänzt.
- Unter Punkt C) 5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen: Hier wurde die Begründung zur gestrichenen textlichen Festsetzung Nr. 3 (Größe von Nebenanlagen) gestrichen
- Der Punkt C) 7. Erneuerbare Energien wurde neu hinzugefügt.
- Der Punkt D) Umweltbelange: Hier wurden die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB um den Aspekt der Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils innerhalb eines geschlossenen Siedlungsbereiches ergänzt,
- Der Punkt D) Auswirkungen durch Altlasten wurde präzisiert.
- Der Punkt D) Kampfmittel wurde angepasst.
- Der Punkt E) 1. Finanzielle Auswirkungen wurde präzisiert.

Im Übrigen wurde die Begründung redaktionell überarbeitet. Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 26.06.2014) enthält die vorgenannten Änderungen.

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

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

Da aufgrund der vorgenannten Planänderungen bzw. -ergänzungen 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. Auf eine Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planergänzungen auf dem städtischen Grundstück nicht betroffen ist. Daher wird von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a BauGB abgesehen.

Die Planänderungen/-ergänzungen wurden mit den davon berührten Behörden abgestimmt.

B) Stellungnahme des Beirates

Der Fachausschuss Bau und Umwelt des Beirats Obervieland hat dem Entwurf mehrheitlich zugestimmt.

Dem Ortsamt Obervieland 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 2433 für ein Gebiet in Bremen - Arsten zwischen Carl-Katz-Straße, Hans-Hackmack-Straße, Hermann-Lange-Straße, und Wadeackerfleet (Bearbeitungsstand: 26.06.2014) zu beschließen.

Vorsitzender

Sprecher

Begründung

**zum Bebauungsplan 2433
für ein Gebiet in Bremen - Arsten
zwischen Carl-Katz-Straße, Hans-Hackmack-Straße, Hermann-Lange-Straße, und
Wadeackerfleet
(Bearbeitungsstand: 26.06.2014)**

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.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Twiedelftweg“, die von den Straßenbahnlinien 4 und N4 bedient wird. Damit ist das Plangebiet an das Bremer Stadtverkehrsliniennetz angeschlossen.

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 in Arsten Südwest entsprochen 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 der Nachfrage nach freistehenden Einzelhäusern gerecht zu werden und die benachbarten Wohngebiete, die großteils von geschlossenen Reihenhäuserzeilen geprägt sind, durch offene Bauformen zu ergänzen. Da in Arsten Flächen

für freistehende Einfamilienhäuser nur in begrenztem Maß zur Verfügung stehen, soll die Fläche für diesen Haustyp reserviert werden.

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 eine Straßenrandbebauung und eine kräftige Raumkante zu erreichen.

4. Verkehrsflächen: sonstige Festsetzungen

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 sollen Rechte für unterirdische Leitungen zugunsten der Leitungsträger und Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger, d. h. der angrenzenden Grundstücke, begründet werden. Die Stichwege sind mit einer Breite von je 4,50 m vermaßt. 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 zulässig (textliche Festsetzung Nr. 2.).

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.

7. Erneuerbare Energien

Zur Förderung des Einsatzes erneuerbarer Energien wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 die technische und bauliche Voraussetzung geschaffen, z.B. Photovoltaik-Anlagen zu installieren. Demnach sind die tragenden Konstruktionen der Dachflächen so auszubilden, dass die Errichtung von Sonnenenergieanlagen möglich ist.

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,
- mit der Neuplanung der vorhandene Ortsteil städtebaulich fortentwickelt wird,
- die Flächen sich innerhalb eines geschlossenen Siedlungsbereichs befinden,
- 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 nach Möglichkeit 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.

Im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden-Mensch wurden für alle untersuchten Bodenproben unbedenkliche Schadstoffgehalte unterhalb der Prüfwerte für Wohnen und auch Kinderspielen nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) festgestellt.

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 Kampfmittelräumung ist erfolgt.

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 des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr – Ref.72 – zu. Es wurde zwischen der Senatorin für Finanzen, dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr und dem Sportamt vereinbart, dass aus den Erlösen des Verkaufs der Sportfläche für eine Wohnbebauung als Ersatz ein Kunstrasensportplatz in der Bezirkssportanlage an der Egon-Kähler-Straße hergestellt wird. Etwaige Herstellungskosten, die über die Erlöse hinausgehen, dürfen nicht zu Lasten des Fremdgeldkontos Arsten Südwest beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gehen. Evtl. Mehrkosten gehen zu Lasten des Senators für Inneres und Sport.

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

Im Auftrag

Bremen,

.....
Senatsrat