

Deputationsvorlage
für die Sitzung der Deputation
für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung,
Energie und Landwirtschaft (S)

Bebauungsplan 2491

**für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland südlich Rockwinkeler Heerstraße (zum Teil einschließ-
lich) und der Eisenbahnstrecke Bremen - Buchholz zur Änderung von Festsetzungen für Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2369
(Bearbeitungsstand: 23.12.2016)**

- **Planaufstellungsbeschluss**
- **öffentliche Auslegung**

I. Sachdarstellung

A) Problem

An der Rockwinkeler Heerstraße 72 / 74 liegt die ehemalige Hofanlage eines landwirtschaftlichen Betriebes. Dieses sog. „Wischhusengrundstück“ hat seit vielen Jahrzehnten keine adäquate Nutzung erfahren, demzufolge desolat wirkt sein äußeres Erscheinungsbild. Der seit 2009 rechtskräftige Bebauungsplan 2369 lässt für dieses Grundstück keine Wohnbebauung zu. Grund für den Ausschluss von neuen Wohnbauflächen war insbesondere die hohe Lärmbelastung. Diese geht von der südlich an das Plangebiet angrenzenden, in Hochlage liegenden Eisenbahnstrecke aus. Für das Grundstück wurde seinerzeit eine Einzelhandelsentwicklung angestrebt, allerdings nur mit einer eng begrenzten Größen- und Sortimentsstruktur. Eine Einzelhandelsentwicklung wird nicht weiter verfolgt, da sich weder ein Investor hierfür gefunden hat noch dieser Standort weiterhin sinnvoll erscheint. Aktuell konzentriert sich die Einzelhandelsentwicklung vielmehr um das Zentrum an der Mühlenfeldstraße. Diese soll sich dort auch aus städtebaulichen Gründen weiter entwickeln.

Andererseits gibt es einen Bedarf an Wohnbauflächen in diesem Bereich Oberneulands, der sich baulich in die Umgebung der bestehenden umliegenden Wohnnutzung einfügen würde. Während es bisher aufgrund der hohen Lärmbelastung nicht möglich schien, Wohnnutzungen zuzulassen, liegt mittlerweile der städtebauliche Entwurf vor, der gutachterlich nachweisen kann, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 34 Abs.1 S. 2 BauGB gewährleistet werden können. Ziel der Planung ist es, den hier vorhandenen städtebaulichen Missstand zu beseitigen und 25 Wohneinheiten neu zu ermögli-

chen. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan 2369 dahingehend geändert werden, dass sich zukünftig die Art der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB beurteilt.

B) Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB („Bebauungsplan der Innenentwicklung“).

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, Energie und Landwirtschaft wird gebeten, einen Planaufstellungsbeschluss zu fassen. Auf den entsprechenden Beschlussvorschlag unter II. dieser Vorlage wird verwiesen.

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

Zum Bebauungsplan 2491 ist am 09.11.2016 vom Ortsamt Oberneuland eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 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 zur Aufstellung des Bebauungsplanes 2491 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sollen für den Bebauungsplan 2491 gleichzeitig durchgeführt werden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft wird nach der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs im Rahmen der Behandlung der anlässlich der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen auch über das Ergebnis der Trägerbeteiligung unterrichtet.

C) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen sind mit der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Entschädigungspflichten gemäß § 42 BauGB für die Stadtgemeinde Bremen können nur innerhalb von sieben Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes 2369 geltend gemacht werden. Diese Frist ist im November 2016 abgelaufen. Darüber hinaus ergeben sich Entschädigungsansprüche nur bei Eingriffen in bereits ausgeübte Nutzungen. Diese liegen im Plangebiet nicht vor.

2. Genderprüfung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer untersucht worden. Aufgrund der Planungsziele werden keine geschlechterspezifischen Festsetzungen getroffen. Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden richtet sich gleichermaßen an Frauen und Männer.

D) Abstimmungen

Das Ortsamt Oberneuland hat mit Schreiben vom 25. Januar 2017 folgenden Beiratsbeschluss mitgeteilt:

„Grundsätzlich wird die geplante Änderung des Bebauungsplanes 2491 zum Zwecke der Entwicklung eines neuen Wohnquartiers auf den Flächen des sogenannten „Wischhusen-Grundstücks“ vom Beirat Oberneuland begrüßt. Besorgt ist der Beirat jedoch über die durch diese Bauleitplanung verfolgte verdichtete Bebauung der im Bereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen. Befürchtet wird von Beirat weiter die Schaffung einer vergleichbar verdichteten Bebauung in angrenzenden Bereichen, sofern sich dort aufgrund von Nutzungsänderungen Bebauungsmöglichkeiten ergeben sollten.

Der Beirat Oberneuland stellt zunehmend fest, dass im Zusammenhang mit der planerischen Ausweisung von Baugebieten im Stadtteil von den Fachbehörden versäumt wurde, begleitende Infrastrukturmaßnahmen (Kindertagesstätten, ausreichende Beschulungsangebot, etc.) zu veranlassen. Diese begleitenden Infrastrukturmaßnahmen sind zwingende Voraussetzung für den Beirat Oberneuland, um im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange seine Zustimmung zu Bebauungsplänen erteilen zu können. Die gegenwärtig geführten Diskussionen um Versäumnisse bei der rechtzeitigen Bereitstellung ausreichender Betreuungsstandorten z.B. bei den U3 / Ü3-Kindern, Mängel bei der Schulstandortplanung etc., sind aus Sicht des Beirats u.a. auch dadurch zu erklären, dass auf Entwicklungen bei der Ausweisung neuer Baugebiete und verstärkter Bautätigkeit in einem Stadtteil (welche Anzahl neuer Einwohner wird prognostiziert?) in der Regel verspätet von den zuständigen Fachbehörden reagiert wird.

Der Beirat hat im Hinblick auf den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans das Ressort für Kinder und Bildung gebeten dazu Stellung zu nehmen, wie es auf die zu erwartende Zahl zusätzlicher Kinder zu reagieren gedenkt, die in diesem Plangebiet sowie im Bereich des derzeit bebauten Wohnparks Oberneuland und der im Frühjahr 2017 bezugsfertigen Flüchtlingsunterkunft am Vinnenweg wohnen werden. Es hat dazu einen Vertreter des Ressorts zur Beiratssitzung am 13.12.2016 eingeladen. Zur Sitzung ist kein Vertreter des Ressorts erschienen. Derzeit liegt auch noch keine Stellungnahme des Ressorts vor. Es ist daher davon auszugehen, dass durch die in Oberneuland geplanten Baumaßnahmen eine ausreichende Versorgung der Kinder im Bereich der schulischen und vorschulischen Betreuung (U3 / Ü3 Kinder) nicht gewährleistet ist, zumal die vorhandenen Einrichtungen mehr als ausgelastet sind.

Vor diesem Hintergrund erwartet der Beirat Oberneuland im Rahmen der anstehenden Behandlung des Bebauungsplans 2491 in den zuständigen politischen Gremien (Fachdeputation, Stadtbürgerschaft) auch eine Diskussion darüber, wie durch Maßnahmen der Bauleit-

planung auf die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung möglichst frühzeitig reagiert werden kann.“

Der Beirat Oberneuland hat bei seiner Beschlussfassung beantragt, diesen Beiratsbeschluss der zuständigen Deputation in der für Februar 2017 geplanten Sitzung vorzulegen.

Die Verwaltung gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Der Beiratsbeschluss wird im weiteren Planverfahren behandelt. Der Planentwurf wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung auch mit dem Ortsamt / Beirat Oberneuland sowie den übrigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

Die Verwaltung empfiehlt der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft, den vorgenannten Beiratsbeschluss zur Kenntnis zu nehmen.

Dem Ortsamt Oberneuland wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 5 der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern vom 17. November 2016 übersandt.

II. Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Bebauungsplan 2491 für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland südlich Rockwinkeler Heerstraße und der Eisenbahnstrecke Bremen - Buchholz zur Änderung von Festsetzungen für Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2369 (Bearbeitungsstand 23.12.2016) gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss).
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans 2491 für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland südlich Rockwinkeler Heerstraße und der Eisenbahnstrecke Bremen - Buchholz zur Änderung von Festsetzungen für Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2369 (Bearbeitungsstand 23.12.2016) einschließlich Begründung zu.
3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Bebauungsplan 2491 für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland südlich Rockwinkeler Heerstraße und der Eisenbahnstrecke Bremen - Buchholz zur Änderung von Festsetzungen für Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2369 (Bearbeitungsstand 23.12.2016) einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.

Anlagen

- Protokoll der Einwohnerversammlung
- Begründung zum Bebauungsplan 2491 (Bearbeitungsstand: 23.12.2016)
- Entwurf des Bebauungsplans 2491 (Bearbeitungsstand: 23.12.2016)

Begründung

**Bebauungsplan 2491
für ein Gebiet in Bremen-Oberneuland südlich Rockwinkeler Heerstraße (zum Teil einschließlich) und der Eisenbahnstrecke Bremen – Buchholz zur Änderung von Festsetzungen für Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2369
(Bearbeitungsstand: 23.12.2016)**

A) Änderungsgebiet

Das Änderungsgebiet liegt im Stadtteil Oberneuland, seine Größe beträgt ca. 5,1 ha.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet liegt südlich der Rockwinkeler Heerstraße zwischen den Hausnummern 56 und 88. Es erstreckt sich über eine Länge von ca. 550 m zwischen der Rockwinkeler Heerstraße und der auf einem Bahndamm verlaufenden Eisenbahnstrecke. Das Gebiet ist im Wesentlichen geprägt durch eine lockere Wohnbebauung mit frei stehenden Einzel- und Doppelhäusern sowie Reihenhäusern. An der Rockwinkeler Heerstraße 72 / 74 liegt die ehemalige Hofanlage eines landwirtschaftlichen Betriebes, die seit langem nicht mehr bewirtschaftet wird und baulich abgängig ist. Dieses sog. „Wischhusengrundstück“ hat seit vielen Jahrzehnten keine adäquate Nutzung erfahren; demzufolge desolat wirkt sein äußeres Erscheinungsbild. Zuletzt wurden hier Pferde gehalten.

Außerhalb des Plangebietes befinden sich westlich angrenzend ein Handwerksbetrieb, mehrere freistehende Wohnhäuser sowie Grundstücke und Gebäude einer pharmazeutischen Fabrik mit einer relativ kompakten zweigeschossigen Bebauung.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen stellt die Flächen als gemischte Baufläche dar.

Das Plangebiet liegt innerhalb des seit dem 10.11.2009 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 2369, der die Flächen als Mischgebiet festsetzt.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Ziel der Planung ist es, das im Plangebiet ca. 1,5 ha große, brach liegende Grundstück Rockwinkeler Heerstraße 72 / 74 („Wischhusengrundstück“) einer baulichen Nutzung als Wohnbaufläche zuzuführen. Konkret gibt es Planungen eines Investors, auf dem Grundstück 25 neue Wohneinheiten zu errichten.

Dem steht die Festsetzung des Bebauungsplanes 2369 hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entgegen. Dieser setzt für das Grundstück ein Mischgebiet fest, das Wohnen ausschließt (textliche Festsetzung Nr. 5).

Mit dem Bebauungsplan 2369 sollte u.a. die bestehende Wohnbebauung geschützt und durch die Festsetzung von Mischgebieten langfristig gesichert werden. Neue Wohnbauflächen sollten im Plangebiet nicht zugelassen werden. Grund für den Ausschluss von neuen Wohnbauflächen war insbesondere die hohe Lärmbelastung im Geltungsbereich. Diese geht von der südlich an das Plangebiet angrenzenden, in Hochlage liegenden Eisenbahnstrecke aus. Für das Grundstück wurde seinerzeit eine Einzelhandelsentwicklung angestrebt; allerdings nur mit einer eng begrenzten Größen- und Sortimentsstruktur. Hierfür hat der Bebauungsplan 2369 konkrete Festsetzungen getroffen.

Eine Einzelhandelsentwicklung wird nicht weiter verfolgt, da sich weder ein Investor hierfür gefunden hat noch dieser Standort weiterhin sinnvoll erscheint. Aktuell konzentriert sich die Einzelhandelsentwicklung vielmehr um das Zentrum an der Mühlenfeldstraße. Diese soll sich dort auch aus städtebaulichen Gründen weiter entwickeln.

Zudem gibt es einen Bedarf an Wohnbauflächen in diesem Bereich Oberneulands, der sich baulich in die Umgebung der bestehenden umliegenden Wohnnutzung einfügen würde. Während es bisher aufgrund der hohen Lärmbelastung nicht möglich schien, Wohnnutzungen zuzulassen, liegt mittlerweile der städtebauliche Entwurf eines Investors vor, der gutachterlich nachweisen kann, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 34 Abs.1S.2 BauGB gewährleistet werden können.

Damit das Planungsziel „Wohnen“ umgesetzt werden kann, wird mit diesem Änderungsplan die festgesetzte Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes 2369 aufgehoben.

Zukünftig sind nach dem Bebauungsplan 2491 Bauvorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zulässig, sofern sie sich nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2491 nur Wohnungsbau vorzufinden ist und dieser aufgrund der heutigen Prägung auch zukünftig Maßstab für die Beurteilung von Bauanträgen sein wird, bietet § 34 BauGB eine ausreichende Entscheidungsgrundlage zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben.

Um bei Neubauten im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, muss nach dem neuen Bebauungsplan 2491 in Verbindung mit § 34 Baugesetzbuch (BauGB) im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen werden, dass die Werte der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ eingehalten werden.

1. Verfahrensweise

Aufgrund der geringen Flächengröße und der Überplanung einer baulich überwiegend bereits in Anspruch genommenen bzw. brachliegenden Fläche in städtebaulich integrierter Lage ist die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13a BauGB ("Bebauungspläne der Innenentwicklung") vorgesehen. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich, da die Gebietsgröße weit unter dem Schwellenwert einer Grundflächenzahl von 20.000 m² liegt. Durch die Aufhebung der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung entstehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Schutzgütern. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

C. Planinhalt

Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan hebt die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung auf. Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 2369 sollen weiterhin gelten und werden nicht geändert, da die planerischen Zielsetzungen insbesondere

zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen weiterhin Bestand haben.

Zukünftig beurteilt sich die Frage, welche Art der baulichen Nutzung im Plangebiet zulässig ist, nach § 34 BauGB.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen für ein Gebiet, das weitestgehend bebaut ist. Dementsprechend werden die bereits heute vorhandenen Wohnnutzungen bzw. Handwerksbetriebe zum Maßstab der Beurteilung zukünftiger Bauanträge. In dieser Bandbreite sind auch zukünftige bauliche Nutzungen möglich, ohne dass es einer Steuerung über planungsrechtliche Festsetzungen bedarf. Insbesondere der Ausschluss von Wohnen ist in diesem gewachsenen Teil Oberneulands nicht mehr sinnvoll.

Die textliche Festsetzung Nr. 7 des Bebauungsplanes 2369, wonach nahversorgungsrelevante und sonstige zentrenrelevante Sortimente nur bis zu definierten Obergrenzen zulässig sind, wird ersetzt durch die neue textliche Festsetzung Nr. 2, wonach Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet generell nicht zulässig sind. Damit wird eine Festsetzung nach § 9 (2a) BauGB eingeführt, die dazu dient, die beiden zentralen Versorgungsbereiche Oberneulands an der Apfelallee und der Mühlenfeldstraße zu erhalten bzw. zu entwickeln.

Dieses Ziel verfolgt auch das Zentren- und Nahversorgungskonzept für Bremen. Danach sollen die Entwicklungen des Einzelhandels möglichst auf die Bremer Innenstadt, die Stadtteilzentren, die Nahversorgungszentren und außerhalb der Zentren auf die Sonderstandorte konzentriert werden. Auch um eine wohngebietsnahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern und das Handelsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) zu fördern, soll die Handelsentwicklung außerhalb dieser Gebiete eingeschränkt werden.

D) Umweltbelange

Bei der vorliegenden Planung liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) vor. Die Anwendung des § 13a BauGB ist auch möglich, da mit dem Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach der Anlage 1 zum UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz) bzw. nach Landesgesetz unterliegen, vorbereitet oder begründet wird. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7b BauGB genannten Schutzgüter.

Im Planverfahren nach § 13a BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden, wenn die festgesetzte überbaubare Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Dieses ist hier der Fall; die errechnete Grundfläche liegt bei ca. 18.800 m². Deshalb konnte auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Gleichwohl werden die für die geplante Bebauung relevanten Belange des Umweltschutzes nachfolgend dargestellt. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht notwendig.

Mit dem Bebauungsplan 2491 wird lediglich die „Art der baulichen Nutzung“ aufgehoben. Neue Festsetzungen, die gegenüber den bisherigen Regelungen eine höhere Verdichtung und Versiegelung zur Folge hätten, werden nicht getroffen. Der Bebauungsplan hat daher keine Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder anderweitige umweltrelevante Schutzgüter. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind ebenfalls nicht gegeben.

Lärmauswirkungen

Das Gebiet unterliegt einer erheblichen Vorbelastung durch Verkehrslärm (Rockwinkeler Heerstraße, DB Strecke Bremen-Hamburg). Durch die Planung selbst ist jedoch keine zusätzliche Lärmbelastung zu erwarten.

Der Verkehrslärm, der von der Rockwinkeler Heerstraße und der Schienenlärm, der von der Eisenbahnstrecke Bremen – Buchholz ausgeht, wurde schalltechnisch untersucht (Bonk–Maire–Hoppmann, Garbsen, März 2008 und August 2016). Im Ergebnis ist festzustellen, dass das Plangebiet am Tage und in der Nachtzeit stark durch Straßen- und Schienenverkehrslärm betroffen ist. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden in Abhängigkeit vom Abstand der Bahnstrecke und von den jeweiligen Geschossebenen sowohl für Misch- als auch für Wohngebiete überschritten.

Durch die Anordnung der Gebäude, die Abschirmung zu den Lärmquellen und durch passive Schallschutzmaßnahmen ist es möglich, die nach § 34 Abs.1 S.2 BauGB notwendigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu wahren.

Die Lärmsituation unterscheidet sich nicht von der für die vorhandenen Wohn- und Gewerbenutzungen der näheren Umgebung. Die zu fordernden Schutzmaßnahmen für etwaige Neubauten führen jedoch zu deutlich besseren Wohn- und Arbeitsbedingungen, als dies bei älteren Vorhaben der Fall ist.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Bauantragsverfahren bei Neubauten oder wesentlichen baulichen Veränderungen von Wohngebäuden (bauliche und sonstige technische Vorkehrungen) gutachterlich nachzuweisen. Dazu ist der Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke (DIN 4109) zu erbringen.

Immissionen durch elektromagnetische Felder

Nach dem Auftrag des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Emissionen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Dazu gehören auch mögliche schädliche Umwelteinwirkungen durch elektromagnetische Felder.

Aufgrund des Eisenbahnverkehrs auf den südlich angrenzenden Gleisanlagen ist in dem Plangebiet mit der Einwirkung niederfrequenter Magnetfelder zu rechnen. Die Beurteilung dieser Einwirkungen auf die geplante Wohnnutzung erfolgt anhand der Grenzwerte der sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des BImSchG (26. BImSchV) sowie der Bremer Empfehlungen zur Gesundheitsvorsorge bei Niederfrequenzanlagen in Planungsvorhaben vom Senator für Gesundheit der Freien Hansestadt Bremen. Der Grenzwert der 26. BImSchV liegt bei 300 µT (Mikrotesla) und ist verbindlich für den Schutz der Öffentlichkeit anzuwenden. Der Vorsorgewert der Bremer Empfehlungen zur Gesundheitsvorsorge liegt bei 0,3 µT und ist demnach um den Faktor 1.000 kleiner.

Aus Gründen der Gesundheitsvorsorge sollte als Ausgangspunkt grundsätzlich eine Minimierung der magnetischen Belastung in Daueraufenthaltsbereichen, insbesondere von Kindern und Jugendlichen, erfolgen. Zu diesen Bereichen zählen u.a. Wohngebäude, Schulen, Kindergärten und -horte sowie die dazugehörigen Grundstücke, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt bestimmt sind (z.B. Balkone und Terrassen).

Zur Ermittlung der Größe der elektromagnetischen Felder im Plangebiet wurden die Ergebnisse einer vorgenommenen messtechnischen Ermittlung des magnetischen Felds des Bahnstroms am ehemaligen Postamt 5 in Bremen-Mitte aus dem Jahr 2015 herangezogen. Die Streckenauslastung und die Bahnstrominstallationen sind an dieser

Stelle vergleichbar bzw. tendenziell stärker als in Bremen-Oberneuland. Insofern konnte per Analogieschluss aus den messtechnisch ermittelten Daten der Feldstärkewert in Abhängigkeit von der Entfernung zwischen Gleis und Gebäudekante abgeleitet werden. Bereits bei einem Abstand von 17,5 m zum Bahngleis herrscht eine magnetische Feldstärke von nur noch 0,2 μ Tesla. Insofern würde sich bei Beurteilung eines Bauvorhabens auf Grundlage des § 34 BauGB eine zukünftige Bebauung bei dieser Entfernung zum Bahngleis einfügen, da in jedem Fall die Grenzwerte der 26. BImSchV eingehalten werden und darüber hinaus der Vorsorgewert der Bremer Empfehlungen zur Gesundheitsvorsorge bei Niederfrequenzanlagen eingehalten bzw. nur geringfügig überschritten wird.

E) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen sind mit der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Entschädigungspflichten gemäß § 42 BauGB für die Stadtgemeinde Bremen können sich nur innerhalb von sieben Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes 2369 ergeben. Diese Frist ist im November 2016 abgelaufen. Darüber hinaus ergeben sich Entschädigungsansprüche nur bei Eingriffen in bereits ausgeübte Nutzungen. Diese liegen im Plangebiet nicht vor.

2. Gender-Prüfung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer untersucht worden. Aufgrund der Planungsziele werden keine geschlechterspezifischen Festsetzungen getroffen. Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden richtet sich gleichermaßen an Frauen und Männer.

Für Entwurf und Aufstellung

Im Auftrag

Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

.....
Senatsrat

Bremen, 2016

Protokoll
über die Einwohnerversammlung
im Rahmen der Beteiligung der Bürger an der
Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch



am
Mittwoch, den 09.11.2016
im Gemeindehaus Ev. Kirche Oberneuland
Hohenkampsweg 6, 28355 Bremen

Bebauungsplan 2491
für ein Gebiet in Bremen – Oberneuland
zwischen Rockwinkeler Heerstraße (zum Teil einschließlich) und Eisenbahnstrecke Bremen -
Buchholz

Sitzungsbeginn: 18:00 Uhr

Sitzungsende 19:00 Uhr

TeilnehmerInnen:

Herr Knudtsen, Ortsamtsleiter und Versammlungsleiter
Frau Weth, Senator für Umwelt, Bau und Verkehr, Referat 61
Herr Rausch, Gebr. Rausch WOHNBAU GmbH & Co. KG
Frau Cau, Ortsamt Oberneuland, Protokollführerin

ca. 25 Bürgerinnen und Bürger

Zur Einwohnerversammlung ist über die amtlichen Bekanntmachungen in den Bremer Tageszeitungen am 29.10.2016 und einem Verweis auf die Internetseite www.amtliche-bekanntmachungen.bremen.de eingeladen worden.

Herr Knudtsen begrüßt als Versammlungsleiter die anwesenden Bürgerinnen und Bürger und stellt Frau Weth als Stadtplanerin vom Senator für Umwelt, Bau und Verkehr vor.

Frau Weth erläutert anhand von Plänen die allgemeinen Ziele und Zwecke der neuen Planung.

Es ist vorgesehen, auf den Flächen des „Wischhusen-Grundstücks“ ein neues Wohnquartier zu entwickeln. Der seit 2009 rechtskräftige Bebauungsplan 2369 lässt für dieses Grundstück keine Wohnbebauung zu. Grund für den Ausschluss von neuen Wohnbauflächen war insbesondere die hohe Lärmbelastung. Für das Grundstück wurde seinerzeit eine Einzelhandelsentwicklung angestrebt, diese wird nicht weiter verfolgt, da sich weder ein Investor hierfür gefunden hat noch dieser Standort weiterhin sinnvoll erscheint. Aktuell konzentriert sich die Einzelhandelsentwicklung vielmehr um das Zentrum an der Mühlenfeldstr.

Es gibt einen großen Bedarf an Wohnbauflächen in diesem Bereich Oberneulands, der sich baulich in die Umgebung der bestehenden umliegenden Wohnnutzung einfügen würde. Während es bisher aufgrund der hohen Lärmbelastung nicht möglich erschien, Wohnungen zuzulassen, liegt mittlerweile der städtebauliche Entwurf vor, der gutachterlich nachweisen kann, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 34 Abs. 1 S.2 BauGB gewährleistet werden können.

Ziel der neuen Planung ist es, den vorhandenen städtebaulichen Missstand zu beseitigen und 25 Wohneinheiten neu zu ermöglichen. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan 2369 dahingehend geändert werden, dass sich zukünftig die Art der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB beurteilt.

Diese Versammlung, die im Baugesetzbuch in § 3 gesetzlich vorgeschrieben ist, soll die Bevölkerung bereits frühzeitig über die zukünftigen Planungsziele informieren.

Anregungen und Fragen aus dem Publikum:

Es melden sich einige Bürger mit folgenden Anregungen und Wünschen:

- Ein Bürger bemängelt die verdichtete Bebauung. Aus diesem Grund hält sich seine „Begeisterung für die Planung“ in Grenzen.
- Alles, was den jetzigen Zustand auf dem Grundstück (Wischhusengrundstück) verändert, wird befürwortet.
- Im Bebauungsplan müssen Begrenzungen zu den bebaubaren Flächen und zu den Haushöhen festgeschrieben werden
- Lärmschutz muss sichergestellt werden
- Die vorhandenen Bäume sollen, so gut es geht, erhalten bleiben

Fragen (und Antworten von Frau Weth und Herrn Rausch):

• Warum werden mehr Garagen als Wohneinheiten gebaut?

Die Garagen werden zwecks Lärmabgrenzung zur optischen Abschirmung benötigt. Ebenso ist vorgesehen, dass die Garagen als „Heizzentrale“ genutzt werden. Daher fällt die Anzahl der Garagen höher aus als die Zahl der Wohngebäude.

• Wie sieht es mit der Lärmentwicklung aus? Wird ausreichend Lärmschutz gewährleistet?

Ein vorliegendes Lärmschutzgutachten weist nach, dass bei entsprechender Bauweise sowohl in den Innenräumen, die zum ständigen Aufenthalt vorgesehen sind, wie auch in den Gärten Lärmwerte erreicht werden können, die die Anforderungen an gesundes Wohnen sicherstellen. Im östlichen Teil der Grundstücksgrenze zur Bahn ist eine Lärmschutzwand in Höhe von 2 m vorhanden. Ebenso ist eine Lärmbelastung vom Verkehrsaufkommen auf der Rockwinkeler Heerstr. zu erwarten. Aus diesem Grund sollen entlang der Straße zwischen den Gebäuden Garagen und Zäune als Lärmschutz platziert werden. Herr Rausch weist auf ein vergleichbares Wohnprojekt entlang von Verkehrswegen in Walle hin.

• Wie verhält es sich mit der Grundflächenzahl (GRZ)?

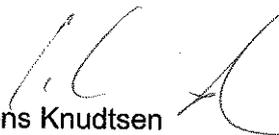
Die zulässige Grundflächenzahl gilt weiter, wie auch alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 2369. Sie ist dort für das Wischhusengrundstück mit 0,5 festgesetzt. Mit dem vorgelegten städtebaulichen Entwurf wird diese GRZ unterschritten, da eine relativ große Grünfläche im westlichen Teil des Grundstücks nicht bebaut werden wird.

• Wie verhält es sich mit den Bebauungsmöglichkeiten für die benachbarten Grundstücke?

Hier gelten, wie im gesamten Plangebiet des 2491, die Baugrenzen des Bebauungsplanes 2369 weiterhin.

Da es keine weiteren Fragen seitens der Bürger gibt, bedankt sich Herr Knudtsen bei Frau Weth und Herrn Rausch sowie den erschienenen Bürgerinnen und Bürgern und schließt die Versammlung.

Bremen, den 09.11.2016


Jens Knudtsen
Versammlungsleiter


Angela Cau
Protokollführerin