

Deputationsvorlage

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

**Bebauungsplan 2430
für ein Gebiet in Bremen - Neustadt
zwischen Buntentorsdeich, beiderseits Am Damacker und der Grünverbindung zum
Werdersee.
(Bearbeitungsstand: 02.08.2018)**

**Planaufstellungsbeschluss
öffentliche Auslegung**

I. Sachdarstellung

A) Problem

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,4 ha und liegt im Bereich zwischen dem Buntentorsdeich, zu beiden Seiten der Straße Am Damacker und der Grünverbindung zum Werdersee. Im Plangebiet gibt es neben Reihenhäusern und Geschosswohngebäuden noch sehr vereinzelt gewerbliche Nutzungen aus dem Metallverarbeitungs-, Maschinenbau- und Baubereich. Im Nordwesten grenzt Reihenhausbau an das Plangebiet an, östlich befinden sich hinter dem Grünzug zum Werdersee in einem festgesetzten Mischgebiet eine Druckerei sowie in einem festgesetzten Gewerbegebiet weitere Handwerksbetriebe. Südlich verläuft die Grünverbindung Buntentorsdeich. Der Bebauungsplan 1808A, rechtskräftig seit dem 12.04.2006, setzt für den Planbereich Mischgebiet MI sowie öffentliche Verkehrsfläche für die Straße Am Damacker fest. Der Flächennutzungsplan Bremen 2025, Bekanntmachung vom 28.02.2015, stellt für die Flächen im Plangebiet Wohnbauflächen dar. Die attraktive citynahe Lage mit ihren Anbindungen zum Stadtteilzentrum Buntentorsteinweg und zum Naherholungsgebiet Werdersee sorgt seit längerem dafür, dass die gewerblichen Nutzungen weitgehend durch Wohnungsneubauten ersetzt werden. So wurde in den letzten Jahren auf vielen der Grundstücke Wohnraum, sowohl in Reihenhäusern als auch in Geschosswohnungsbauten, hergestellt. Auch auf weiteren Grundstücken wird der Bau von Wohnungen angestrebt. Da im zurzeit festgesetzten Mischgebiet eine so weitgehende Wohnnutzung vom bestehenden Planungsrecht nicht abgedeckt ist, soll neues Planungsrecht geschaffen werden.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB hat am 10. März 2015 als öffentliche Bürgerinformation stattgefunden. Es wurden keine wesentlichen Anmerkungen vorgebracht.

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

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 2430 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 2430 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

Die Flächen im Plangebiet sind weitgehend privat. Die Erschließungsstraße ist hergestellt. 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. Genderprüfung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 2430 sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer betrachtet worden. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet sowie ein Mischgebiet mit Einschränkungen fest, ohne spezifische Nachfragegruppen zu bedienen. Männer und Frauen sowie insbesondere Familien haben gleichermaßen Zugang zu den Baumöglichkeiten bzw. dem Wohnangebot im Planbereich.

D) Abstimmungen

Das Ortsamt Neustadt/Woltmershausen ist über die Planung informiert worden. Der Beirat Neustadt wird im weiteren Aufstellungsverfahren anlässlich der öffentlichen Auslegung eine Stellungnahme abgeben.

Dem Ortsamt Neustadt/Woltmershausen wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr mit den Beiräten und Ortsämtern in der Fassung vom 17. November 2016 übersandt.

II. Beschlussvorschläge

1. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Bebauungsplan 2430 für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Buntentorsdeich, beiderseits Am Dammacker und der Grünverbindung zum Werdersee (Bearbeitungsstand: 02.08.2018) aufgestellt werden soll (Planaufstellungsbeschluss).
2. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans 2430 für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Buntentorsdeich, beiderseits Am Dammacker und der Grünverbindung zum Werdersee (Bearbeitungsstand: 02.08.2018) einschließlich Begründung zu.
3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass der Bebauungsplan 2430 für ein Gebiet in Bremen-Neustadt zwischen Buntentorsdeich, beiderseits Am Dammacker und der Grünverbindung zum Werdersee (Bearbeitungsstand: 02.08.2018) einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.

Anlagen

- Protokoll der Einwohnerversammlung
- Begründung zum Bebauungsplan 2430 (Bearbeitungsstand: 02.08.2018)
- Entwurf des Bebauungsplans 2430 (Bearbeitungsstand: 02.08.2018)

Protokoll

Projekt / AZ: Bebauungsplan 2430 für ein Gebiet in Bremen - Neustadt zwischen Buntentorsdeich und beiderseits Am Dammacker.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 BauGB.
Wilhelm-Kaisen-Schule, Bremen Neustadt

10.03.2015

Anwesende siehe beiliegende Liste

Nach der Einleitung durch die Ortsamtsleiterin Frau Czichon erläutert Herr Schilling Geltungsbereich und Planungsziele des Bebauungsplanes 2430.

Das im rechtskräftigen Bebauungsplan 1808A befindliche Mischgebiet hat in den letzten Jahren eine Veränderung erfahren. So sind fast alle gewerblichen Nutzungen aufgegeben worden und die Grundstücke nach und nach mit Wohnungsbauten versehen worden. Inzwischen ist ein Punkt erreicht, wo das Mischgebiet zu Wohngebiet kippt. Eine weitere Nachfrage nach Umnutzung zu Wohnbaufläche erfordert nun ein geändertes Planungsrecht. Darum soll das vormalige Mischgebiet nun als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Dafür wird dieser Bebauungsplan aufgestellt.

Die Nutzbarkeit soll entsprechend der umgebenden Wohnbebauung sein. Die bereits bestehenden Wohngebäude werden in ihrer Dimensionierung planungsrechtlich gesichert.

Die Situation der Altlasten wird noch abschließend geklärt.

Das Nebeneinander von Allgemeinem Wohngebiet und dem außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Gewerbegebietes ist noch zu klären. Hier sollen Grundlagen im Rahmen eines Lärmgutachtens erarbeitet werden, und darauf basierend Maßnahmen, mit denen Konflikte zuungunsten des Gewerbes oder des Wohnens vermieden werden. Wie diese Maßnahmen aussehen, ist derzeit noch offen.

Zu den Fragen der Anwesenden:

- Fast alle noch verbliebenen Gewerbegrundstücke werden als Wohnbauflächen nachgefragt, was die Notwendigkeit neuen Planungsrechtes bedingt.
- Die bestehenden Betriebe haben auch mit dem neuen Bebauungsplan Bestandsschutz.
- Die Erschließung findet ausschließlich über Am Dammacker statt. Der Buntentorsdeich bleibt unberührt.
- Die Frage von Lärmschutz in der Grünverbindung zum Werdersee, direkt an der Grundstücksgrenze zum Gewerbegebiet wird untersucht. Als Grünverbindung hat der Bereich eine hohe Bedeutung für den Stadtteil und alle Eingriffe müssen die erforderliche hohe Qualität dieses Bereiches würdigen.
- Die Straße Am Dammacker wird in ihren derzeitigen Dimensionen als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Über einen geänderten Ausbaustandart gibt es im Bebauungsplanverfahren keine Aussage. Pläne für eine Änderung der Straßengestalt gibt es nicht.
- Eine Zeitschiene für das weitere Verfahren lässt sich nicht darstellen. Die Bürgerschaftswahlen und die Neukonstituierung einer Regierung sind zu berücksichtigen. Zunächst ist das Lärmgutachten abzuwarten.

Die Sitzung endete um 19.45 Uhr.

Aufgestellt:

C.Schilling

SUBV 64-3, christian.schilling@bau.bremen.de, Tel.: 0421 361 10347

Begründung

**zum Bebauungsplan 2430
für ein Gebiet in Bremen - Neustadt
zwischen Buntentorsdeich, beiderseits Am Damacker und der Grünverbindung zum
Werdersee.
(Bearbeitungsstand: 02.08.2018)**

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neustadt, Ortsteil Huckelriede.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,4 ha und liegt im Bereich zwischen dem Buntentorsdeich, der Grünverbindung zum Werdersee und zu beiden Seiten der Straße Am Damacker. Im Plangebiet gibt es neben Reihenhäusern und Geschosswohngebäuden noch sehr vereinzelt gewerbliche Nutzungen. Einige Grundstücke liegen brach. Im Nordwesten grenzt Reihenhausbauung an das Plangebiet an, östlich befinden sich hinter dem Grünzug zum Werdersee in einem Mischgebiet eine Druckerei sowie in einem festgesetzten Gewerbegebiet zwei weitere Gewerbebetriebe für Filter- und Armaturenherstellung und Metallverarbeitung. Südlich verläuft die Grünverbindung Buntentorsdeich.

2. Geltendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan 1808A, rechtskräftig seit dem 12.04.2006, setzt für den Planbereich Mischgebiet MI sowie öffentliche Verkehrsfläche für die Straße Am Damacker fest. Es ist abweichende Bauweise mit zwei, teils zwei bis drei Geschossen bei einer Grundflächenzahl GRZ von 0,6 und Gebäudehöhen von 11 bzw. 14 Metern festgesetzt. Der Flächennutzungsplan Bremen 2025, Bekanntmachung vom 28.02.2015, stellt für die Flächen im Plangebiet Wohnbauflächen dar.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Die attraktive citynahe Lage mit ihren Anbindungen zum Nahversorgungszentrum Buntentorsteinweg und zum Naherholungsgebiet Werdersee sorgt seit längerem dafür, dass die gewerblichen Nutzungen verdrängt und durch Wohnungsneubauten ersetzt werden. Die Erreichbarkeit des Gebietes ist für Gewerbenutzungen eher umständlich und ungünstig, für Wohnen aber gut, da ruhig und von den größeren Verkehrsadern abgesetzt. So wurde in den letzten Jahren auf vielen der vormaligen Gewerbegrundstücke Wohnraum hergestellt, sowohl in Reihenhäusern als auch in Geschosswohnungsbauten. Auf den verbliebenen Grundstücken wird ebenfalls der Bau von Wohnungen angestrebt. Da aber im zurzeit festgesetzten Mischgebiet eine so weitgehende Wohnnutzung vom bestehenden Planungsrecht nicht abgedeckt ist, soll neues Planungsrecht geschaffen werden.

Um die vorgenannten Ziele zu erreichen, wird ein Bebauungsplan nach § 13 a BauGB aufgestellt. Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung, mit dem durch Nach-

verdichtung ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht werden kann. Ein Bereich innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur soll städtebaulich für weitere Wohnnutzungen fortentwickelt werden.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Im überwiegenden Teil des Plangebietes wird allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Ziel, die bereits entstandene Wohnbebauung abzusichern sowie auch für die restlichen Grundstücke Wohnnutzung zu ermöglichen. Durch die Lage am Werdersee und die Nähe zur Innenstadt ergibt sich an dieser Stelle eine hohe Nachfrage nach Wohnraum, der mit diesem Bebauungsplan Rechnung getragen werden soll. Die wenigen im Planbereich zurzeit noch vorhandenen und baurechtlich genehmigten gewerblichen Strukturen werden als nicht störendes Gewerbe und als mit der Ausweisung Allgemeines Wohngebiet WA vereinbar eingestuft. Dies bezieht sich auf das Grundstück Am Dammacker 21, wo sich in einer älteren Halle drei kleinere Handwerksbetriebe befinden, die nur noch sehr eingeschränkt betrieben werden, sowie auf das Grundstück Am Dammacker 18c, auf dem sich noch ein Betrieb zum Verkauf von Fenstern und Türen befindet, mit Verkaufsraum zur Straße Am Dammacker. Dieser Betrieb wird aber zurzeit und bis Ende 2018 an einen anderen Standort verlagert.

Ein Grundstücksstreifen entlang der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze, in dem sich auch der Betrieb für den Verkauf von Fenstern und Türen befindet, wird weiterhin als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Damit wird einerseits ein nachfolgender mischgebietsverträglicher Betrieb planungsrechtlich gesichert, andererseits das Wohngebiet im Westen vom außerhalb des Plangebietes gelegenen Gewerbegebiet im Osten abgeschirmt. In diesem festgesetzten Gewerbegebiet, auf der östlichen Seite von Am Dammacker und außerhalb des Plangebietes, befindet sich ein Betrieb zur Herstellung von Filtern und Armaturen (Bebauungsplan 1808B). Dahinter befindet sich ein metallverarbeitender Betrieb.

Eine lärmtechnische Untersuchung des Büros T&H Ingenieure „Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des BP-Nr. 2430 ‚Am Dammacker‘ in Bremen Huckelriede“ vom 1.2.2018 hat ergeben, dass tagsüber im südöstlichsten Teil des Plangebietes durch Gewerbelärm bis zu 61 dB(A) erreicht werden. Damit wird für das dort festgesetzte Mischgebiet der zulässige Immissionsrichtwert von tags 60 dB(A) um bis zu 1 dB(A) überschritten, was nach TA Lärm beim Einwirken mehrerer Betriebe auf einen Immissionsort zulässig ist. Somit sind wesentliche Einschränkungen des vorhandenen Gewerbes nicht zu erwarten. Für die betroffenen Grundstücke bestehen auf der lärmabgewandten Seite ruhigere Bereiche. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Gemengelagensituation wird eine Überschreitung um bis zu 1 dB(A) in diesem Teilbereich für zumutbar angesehen.

Nachts werden die Immissionsrichtwerte für MI wie auch für WA nicht überschritten. Um insgesamt ein gesundes Wohnen zu ermöglichen, soll mit der Textlichen Festsetzung Nr. 7. festgesetzt werden, dass im WA und auch im MI durch geeignete Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster, schallgedämpfte Laibungen usw. zu gewährleisten ist, dass in den Aufenthaltsräumen der Wohnungen ein Innenraumpegel von nachts 30 dB(A) und tagsüber 35 dB(A) nicht überschritten wird.

Im Mischgebiet soll zumindest das Erdgeschoss frei von Wohnnutzungen sein, die übrigen Geschosse können als Wohnraum genutzt werden. So sollen im Mischgebiet in den Hauptbaukörpern Nutzungen wie Wohnungen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge im Erdgeschoss nicht zulässig sein (Textliche Festsetzung Nr. 2).

Um im Mischgebiet nur gebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen, sollen Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden (Textliche Festsetzung Nr. 3.). Damit werden zusätzliche Verkehre im Gebiet vermieden, die sich störend auf die Wohnnutzung auswirken würden. Vergnügungsstätten und Tankstellen sollen eher in städtischeren Bereichen wie am Buntentorsteinweg angesiedelt sein, wo sie auch zulässig sind.

Die in dem gegenüberliegenden Gewerbegebiet, außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes, gelegenen Betriebe unterlagen bereits vor Aufstellung dieses Bebauungsplanes einem Rücksichtnahmegebot; es können die in Gewerbegebieten zulässigen Lärmwerte nur in dem Maße ausgenutzt werden, wie das benachbarte Mischgebiet dadurch nicht beeinträchtigt wird. Dieser Tatbestand besteht weiterhin. Das hinter der Mischgebietszone gelegene Allgemeine Wohngebiet wird durch die Mischgebietsbebauung vom Gewerbegebiet separiert.

2. Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 als Höchstgrenze festgesetzt. So wird gewährleistet, dass trotz sehr unterschiedlich großer Grundstücke die Dichte der Bebauung angemessen bleibt.

In der Südhälfte des Bebauungsplanes, entlang der Grünverbindung vom Werdersee zum Dammacker sowie im südöstlichen Bereich zwischen Buntentorsdeich und Am Dammacker, einschließlich des Mischgebietes, werden drei Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 14 m festgesetzt. Damit kann die bereits im Gebiet bestehende dreigeschossige Wohnbebauung fortgesetzt und eine gute Ausnutzung der Flächen gewährleistet werden. Im übrigen Geltungsbereich sollen zwei Vollgeschosse als Höchstmaß und eine maximale Gebäudehöhe von 11 m festgesetzt werden, analog zu den angrenzenden Siedlungsbereichen.

Insgesamt wird eine den unterschiedlichen Grundstücksverhältnissen angepasste Bebauung mit ausreichenden Freiräumen und eine an der Umgebung orientierte Ausnutzbarkeit der Grundstücke angestrebt. Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen orientieren sich an den vorhandenen Wohnbaustrukturen in der Nachbarschaft, wie sie auch schon im Bebauungsplan 1808A festgesetzt sind.

Die GRZ von 0,4 bleibt hinter der im Bebauungsplan 1808A zuvor geltenden GRZ von 0,6 zurück, womit der veränderten Art der Nutzung Rechnung getragen wird. In zwei Bereichen wird die Geschossigkeit von zwei auf drei Geschosse angehoben, um damit die bauliche Ausnutzbarkeit, auch bei niedrigerer GRZ, auszugleichen. In den anderen Bereichen ist bereits weitgehend eine Wohnbebauung realisiert worden, die eine GRZ von 0,4 oder darunter aufweist.

3. Bauweise, Baugrenzen

Die geschlossene Bauweise der nördlichsten Bauzeile entspricht den Festsetzungen für die Wohnbebauung in der direkten nördlich angrenzenden Nachbarschaft und sichert die dort bereits entstandene Reihenhauszeile planungsrechtlich ab.

Ein Bereich im Osten, zwischen Am Dammacker und Grünverbindung zum Werdersee, soll in offener Bauweise bebaut werden. Hier sollen Wohngebäude ähnlich denen nördlich des Geltungsbereiches entlang der Grünverbindung zum Werdersee realisiert werden können.

Für die übrigen Bereiche wird abweichende Bauweise festgesetzt, um die bereits bestehenden vielfältigen Baustrukturen planungsrechtlich abzusichern und Ergänzungen entsprechend möglich zu machen. Fast alle Grundstücke sind in der jüngeren Vergangen-

heit mit Wohnbauten bebaut worden, die auf bestehenden sehr unterschiedlichen Grundstückspartellen platziert wurden. Nur die abweichende Bauweise kann diese Strukturen planungsrechtlich absichern. In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass an eine Grundstücksgrenze angebaut werden kann, ohne dass der Nachbar ebenfalls an die Grundstücksgrenze anbauen muss (Textliche Festsetzung Nr. 4). Zudem können in den Gebieten mit abweichender Bauweise die Gebäudelängen 50 m überschreiten.

Die Baugrenzen wurden weitgehend aus dem Bebauungsplan 1808A übernommen. Nur vereinzelt gibt es Anpassungen an die heutige Situation.

4. Verkehrsflächen

Die Straße Am Damacker stellt die Erschließungsstraße dar und ist als Öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen, Garagen (und Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der Bauzonen zulässig. Damit soll gewährleistet werden, dass die Randbereiche der Grundstücke zum Beispiel für eine Eingrünung zur Verfügung stehen (Textliche Festsetzung Nr. 5).

6. Sonstige Festsetzungen

Für einen bestehenden und befahrbaren Weg wird ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtgemeinde Bremen, der Leitungsträger und der Anlieger festgesetzt. Dieser Weg erschließt rückwärtig gelegene Wohnbebauung und ist privat.

7. Maßnahmen für die Nutzung erneuerbarer Energien

Es wird ein reduzierter Energiebedarf durch Energieeinsparung angestrebt. Dies kann durch die Verwendung erneuerbarer Energien (z.B. thermische Solarenergie) bewirkt werden. Um hierfür die Voraussetzung zu schaffen, bestimmt die textliche Festsetzung Nr. 6., dass bei der Errichtung der Gebäude die tragende Konstruktion der Dachfläche statisch so auszubilden und die erforderliche Bautechnik (z.B. Leerrohre, Lage der Technikanschlüsse) so auszugestalten ist, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auch nachträglich möglich ist.

8. Altlasten/ schädliche Bodenveränderungen

Für das Plangebiet wurde eine historische Recherche mit technischen Untersuchungen durchgeführt. Für gesundheitsschädliche Belastungen in Boden und Grundwasser haben sich Hinweise ergeben.

Um auf belasteten Flächen Wohnungsbau realisieren zu können, sind diese dafür vorzubereiten. Die Textliche Festsetzung Nr. 8. setzt fest, dass die beabsichtigten Nutzungen im Bereich der mit xxx gekennzeichneten Flächen nur zulässig sind, wenn mittels geeigneter technischer Vorkehrungen (z.B. Bodenaustausch oder Herstellung einer Deckschicht bzw. Versiegelung) dauerhaft sichergestellt wird, dass ein Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden ausgeschlossen ist.

Weiteres siehe unter D) Umweltbelange.

D) Umweltbelange

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

- die festgesetzte maximal bebaubare Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung von ca. 16.000 m² unter dem Schwellenwert von 20.000 m² zulässiger Grundfläche gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch liegt,
- der Bebauungsplan 2430 keine Vorhaben zulässt, die einer Pflicht zur Durchführung einer gesetzlichen Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte bestehen, dass Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete beeinträchtigt sind (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) und
- das Plangebiet weitab von Störfallbetrieben liegt (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB neuer Fassung; hierauf wird hingewiesen, obwohl das Verfahren noch nach den Vorschriften geführt wird, die vor der Novelle des BauGB im Mai 2017 galten).

Von einer 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:

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.)

Eine Quelle für Lärm ist der in 1.200 bis 2.500 m Entfernung gelegene Flughafen mit seinem Flugbetrieb. Das Plangebiet liegt aber außerhalb der Lärmschutzbereiche des Flughafens Bremen.

Für den Planbereich wurde am 1.2.2018 eine Schalltechnische Untersuchung vom Büro T&H Ingenieure GmbH, Bremen, erstellt. Darin wurden sowohl die Immissionsquellen innerhalb des Geltungsbereiches als auch die auf diese Flächen einwirkenden Immissionen benachbarter Betriebe untersucht.

Das benachbarte Gewerbegebiet hat Auswirkungen auf das Plangebiet. Demnach werden im südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches Immissionswerte von 55 dB(A) tags berechnet. Im südöstlichen Ende des Geltungsbereiches gibt es eine kleine Teilfläche, wo mit 61 dB(A) der zulässige Immissionsrichtwert von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 6 dB(A) überschritten wird. Die Einfügung eines Bereiches mit Mischgebiet an dieser Stelle soll einerseits den vor Ort befindlichen Betrieb sichern, anderer-

seits ergibt sich dann, bei zulässigem Immissionsrichtwert von 60 dB(A) für Mischgebiete, eine Überschreitung von nunmehr 1 dB(A). Dies ist nach TA Lärm zulässig, wenn mehrere Betriebe auf den Immissionsort einwirken.

Um im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse zu sichern, wird mit der Textlichen Festsetzung Nr.7 festgesetzt, dass sowohl im Mischgebiet MI, als auch im Allgemeinen Wohngebiet WA durch geeignete Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster, schallgedämpfte Laibungen usw. zu gewährleisten ist, dass in den Aufenthaltsräumen der Wohnungen ein Innenraumpegel von nachts 30 dB(A) und tagsüber 35 dB(A) nicht überschritten wird.

Altlasten

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

Demnach sind einige Flächen im Plangebiet durch Altlasten im Boden belastet. Diese Flächen sind einzeln gekennzeichnet. Unter Kennzeichnungen sind die Belastungen im Bebauungsplan aufgeführt.

Die Festsetzung Nr. 8 knüpft die Zulässigkeit von Vorhaben an eine Sanierung der Bodenbelastungen.

Im Bereich der durch xxx gekennzeichneten Fläche (A) ist der Boden bis zu einer Tiefe von 0 bis 0,2 m mit umweltrelevanten Schadstoffen, insbesondere Blei und Cadmium verunreinigt.

Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Parameter Blei für Kinderspielflächen und Wohnnutzung sind überschritten. Der Prüfwert der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Parameter Cadmium für Flächen, die sowohl als Aufenthaltsbereiche für Kinder als auch für den Anbau von Nutzpflanzen dienen, ist überschritten. Die Bodenverunreinigungen sind augenscheinlich durch Auffüllungen verursacht.

Im Bereich der durch xxx gekennzeichneten Fläche (B) ist der Boden bis zu einer Tiefe von 0 bis 1,1 m mit umweltrelevanten Schadstoffen, insbesondere Blei und Benzo(a)pyren verunreinigt. Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Parameter Blei für Kinderspielflächen und Wohnnutzung und z. T. für sämtliche Nutzungsszenarien sind überschritten. Der Prüfwert der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Parameter Benzo(a)pyren für sämtliche Nutzungsszenarien ist überschritten. Die Bodenverunreinigungen sind augenscheinlich durch Auffüllungen verursacht.

Im Bereich der durch xxx gekennzeichneten Fläche (C) ist der Boden bis zu einer Tiefe von 0,1 bis 1,1 m mit umweltrelevanten Schadstoffen, insbesondere Blei und Benzo(a)pyren verunreinigt.

Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Parameter Blei für Kinderspielflächen und Wohnnutzung sind überschritten. Der Prüfwert der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Parameter Benzo(a)pyren für Kinderspielflächen und Wohnnutzung sind überschritten. Die Bodenverunreinigungen sind augenscheinlich durch Auffüllungen verursacht.

Im Bereich der durch xxx gekennzeichneten Fläche (D) ist der Boden bis zu einer Tiefe von 0 bis 0,3 m mit umweltrelevanten Schadstoffen, insbesondere Blei verunreinigt.

Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Parameter Blei für Kinderspielflächen und Wohnnutzung sind überschritten. Die Bodenverunreinigungen sind augenscheinlich durch Auffüllungen verursacht.

Boden- Grundwasser

Für eine Beeinträchtigung des Grundwassers haben sich keine Hinweise ergeben.

Grünstrukturen, Bäume

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nennenswerten Grünstrukturen oder Bäume. Der auf das Gebiet einwirkende Baumbestand steht an der Wegeverbindung zwischen Am Damacker und dem Werdersee östlich des Planbereiches sowie südlich entlang der Wegeverbindung Buntentorsdeich. Für die vereinzelt Bäume im Gebiet ist die Baumschutzverordnung maßgeblich.

Kampfmittel

Die Auswertung der Luftbilder ergab, dass dort mit Kampfmitteln gerechnet werden muss. Vor Realisierung der Planung ist daher in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Sondierung und Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen. 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 sind weitgehend privat. Die Erschließungsstraße ist hergestellt. 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

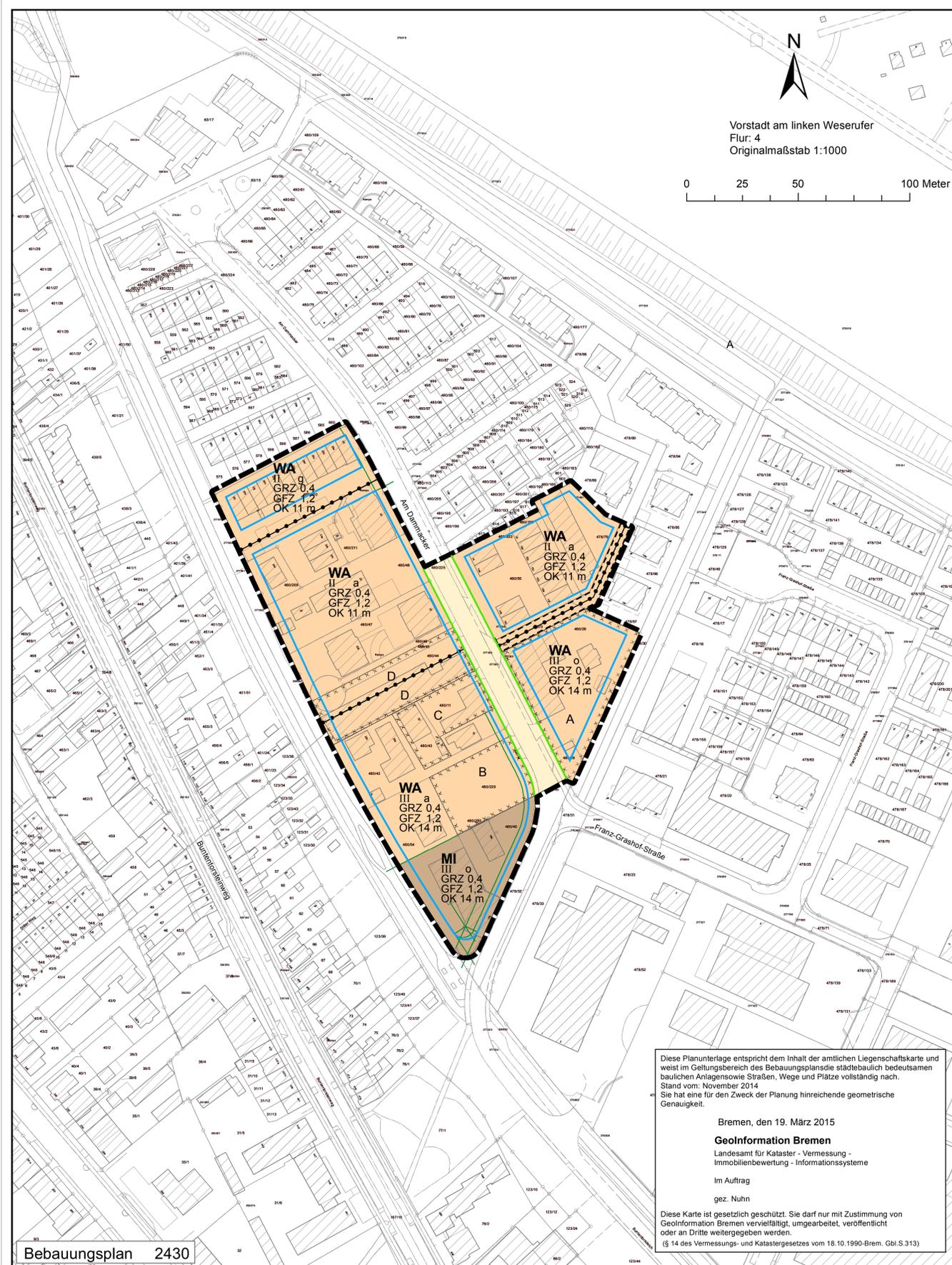
Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 2430 sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer betrachtet worden. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet sowie ein Mischgebiet mit Einschränkungen fest, ohne spezifische Nachfragegruppen zu bedienen. Männer und Frauen sowie 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



Diese Planunterlage entspricht dem Inhalt der amtlichen Liegenschaftskarte und weist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagensowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Stand vom: November 2014.
Sie hat eine für den Zweck der Planung hinreichende geometrische Genauigkeit.

Bremen, den 19. März 2015
GeoInformation Bremen
Landesamt für Kataster - Vermessung - Immobilienbewertung - Informationssysteme
Im Auftrag
gez. Nuhn

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Sie darf nur mit Zustimmung von GeoInformation Bremen vervielfältigt, umgearbeitet, veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden.
(§ 14 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 18.10.1990-Brem. Gbl. S.313)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeine Wohngebiete
 MI Mischgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
OK Gebäudehöhe bezogen auf angrenzende Straße Am Damacker

BAUWEISE, BAUGRENZEN

Offene Bauweise
 Geschlossene Bauweise
 Abweichende Bauweise
 Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Mit der Allgemeinheit dienenden Geh-, Fahr- und Leitungsträger zugunsten der Stadtgemeinde Bremen sowie Leitungsträger und Anlieger zu belastende Flächen
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mit der Bekanntmachung dieses Plans treten innerhalb seines Geltungsbereichs sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne außer Kraft.
- Im Mischgebiet MI sind innerhalb der Hauptgebäude im Erdgeschoss Wohnungen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge nicht zulässig.
- Im Mischgebiet MI sind Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- In der abweichenden Bauweise a gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass eine Grenzbebauung zulässig ist, ohne dass von den Nachbargrundstücken her angebaut werden muss. Dort sind auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, soweit sie Gebäude im Sinne der Bremischen Landesbauordnung sind, sowie Garagen und Stellplätze nicht zulässig.
- Bei der Errichtung der Gebäude ist die tragende Konstruktion der Dachfläche statisch so auszubilden und die erforderliche Bautechnik (z.B. Leerrohre, Lage der Technikanschlüsse) so zu gestalten, dass die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auch nachträglich möglich ist.
- Im Mischgebiet MI ist tagsüber mit Gewerbelärm von 55 bis zu 61 dB(A) und im allgemeinen Wohngebiet WA von 42 bis zu 54 dB(A) zu rechnen. Nachts werden die Immissionsrichtwerte für WA und MI unterschritten. Durch geeignete Schallschutzmaßnahmen ist zu gewährleisten, dass in den Aufenthaltsräumen der Wohnungen ein Innenraumpegel von nachts 30dB(A) und tagsüber 35 dB(A) nicht überschritten wird.
- Die beabsichtigten Nutzungen sind im Bereich der mit XXX gekennzeichneten Flächen nur zulässig, wenn mittels geeigneter technischer Vorkehrungen (z.B. Bodenaustausch oder Herstellung einer Deckschicht bzw. Versiegelung) dauerhaft sichergestellt wird, dass ein Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden ausgeschlossen ist.

KENNTLICHMACHUNG

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Im Bereich der durch XXX gekennzeichneten Fläche (A) ist der Boden bis zu einer Tiefe von 0 bis 0,2 Meter mit umweltrelevanten Schadstoffen, insbesondere Blei und Cadmium verunreinigt. Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Parameter Blei für Kinderspielflächen und Wohnnutzungen sind überschritten. Der Prüfwert der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Parameter Cadmium für Flächen, die sowohl als Aufenthaltsbereiche für Kinder als auch für den Anbau von Nutzpflanzen dienen, ist überschritten. Die Bodenverunreinigungen sind augenscheinlich durch Auffüllungen verursacht.

Im Bereich der durch XXX gekennzeichneten Fläche (B) ist der Boden bis zu einer Tiefe von 0 bis 1,1 Meter mit umweltrelevanten Schadstoffen, insbesondere Blei und Benzo(a)pyren verunreinigt. Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Parameter Blei für Kinderspielflächen, Wohnnutzungen und z.T. für sämtliche Nutzungsszenarien sind überschritten. Der Prüfwert der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Parameter Benzo(a)pyren für sämtliche Nutzungsszenarien sind überschritten. Die Bodenverunreinigungen sind augenscheinlich durch Auffüllungen verursacht.

Im Bereich der durch XXX gekennzeichneten Fläche (C) ist der Boden in einer Tiefe von 0 bis 1,1 Meter mit umweltrelevanten Schadstoffen, insbesondere Blei und Benzo(a)pyren verunreinigt. Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Parameter Blei für Kinderspielflächen und Wohnnutzung sind überschritten. Der Prüfwert der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Parameter Benzo(a)pyren für Kinderspielflächen und Wohnnutzung sind überschritten. Die Bodenverunreinigungen sind augenscheinlich durch Auffüllungen verursacht.

Im Bereich der durch XXX gekennzeichneten Fläche (D) ist der Boden in einer Tiefe von 0 bis 0,3 Meter mit umweltrelevanten Schadstoffen, insbesondere Blei verunreinigt. Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Parameter Blei für Kinderspielflächen und Wohnnutzung sind überschritten. Die Bodenverunreinigungen sind augenscheinlich durch Auffüllungen verursacht.

HINWEISE

RECHTLICHE GRUNDLAGEN:
Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F.d.B. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV)
Bremische Landesbauordnung (BremLBO)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die Bestimmungen der Baumschutzverordnung bleiben von den Festsetzungen unberührt.

Die Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes bleiben unberührt. Ausnahmen und Befreiungen, z.B. für notwendige Rodungen von Gehölzen und Vegetationsflächen in der Zeit vom 01.03. – 30.09., sind im Vorwege bei der Naturschutzbehörde zu beantragen. Rechtzeitig vor Fällung ist fachlich zu prüfen, ob Lebensstätten für besonders geschützte Tierarten (Vögel und Fledermäuse) betroffen sind.

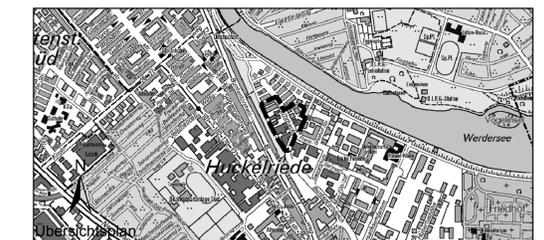
Im Planbereich ist mit Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme der planmäßigen Nutzung ist in Zusammenarbeit mit den zuständigen Stellen eine Beseitigung der Kampfmittel sicherzustellen.

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

BEBAUUNGSPLAN 2430

für ein Gebiet in Bremen - Neustadt zwischen Buntentorsteich, beiderseits Am Damacker und der Grünverbindung zum Werdersee

(Bearbeitungsstand: 02.08.2018)



Für Entwurf und Aufstellung
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Bremen,
Im Auftrag
Senatsrat

Dieser Plan hat beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom bis öffentlich ausgelegen
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Im Auftrag.....

Dieser Plan hat im Ortsamt Neustadt vom bis ausgelegen
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Im Auftrag.....

Beschlossen in der Sitzung des Senats am
Beschlossen in der Sitzung der Stadtbürgerschaft am.....

..... Senator Direktor bei der Bremischen Bürgerschaft

Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen vom, Seite.....

Bearbeitet: Schilling
Gezeichnet: Schlüter 02.08.2018 (TÖB/v.A.)

Verfahren: Mader-Focks

Bebauungsplan

2430