

**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 Dammacker und der Grünverbindung zum  
Werdersee.  
(Bearbeitungsstand: 27.02.2019)**

➤ **Zweite 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 Dammacker 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 Dammacker fest. Der Flächennutzungsplan Bremen 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 aufgegebenen 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.

Ein Entwurf des Bebauungsplans 2430 hat vom 18. September 2018 bis 18. Oktober 2018 öffentlich ausgelegt. Nach der öffentlichen Auslegung ist der Planentwurf insbesondere hinsichtlich der Einfriedigung von Baugrundstücken geändert worden (neue Textliche Festsetzung Nr. 9).

Die vorgenannte Planänderung macht eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich.

## **B. Lösung**

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

Erneute (zweite) öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans 2430 (Bearbeitungsstand: 27.02.2019).

## **C. Erneute öffentliche Auslegung**

Der Planentwurf und die Begründung (Bearbeitungsstand: 02.08.2018) sind nach der ersten öffentlichen Auslegung infolge von Stellungnahmen aus der Trägerbeteiligung geändert worden. Hinsichtlich der Einfriedigung von Baugrundstücken ist die Textliche Festsetzung Nr. 9 neu aufgenommen worden. Die Textliche Festsetzung Nr. 7 zum Schallschutz wurde inhaltlich ergänzt. Es wurden weiterhin Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen aktualisiert.

Die Änderungen des Planentwurfes und der Begründung nach der ersten öffentlichen Auslegung sind in dem beigefügten Entwurf des Berichtes der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft unter dem Gliederungspunkt A) 7. dargestellt; hierauf wird verwiesen.

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans wird der beigefügte Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (Entwurf) um das Ergebnis der zweiten öffentlichen Auslegung ergänzt.

## **D. Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung**

### **1. Finanzielle Auswirkungen**

Die Flächen im Plangebiet sind weitgehend privat. Die Erschließungsstraße ist hergestellt. Sollte eine Prüfung ergeben, dass Kampfmittel zu beseitigen sind, 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, Männer und Diverse betrachtet worden. Der Bebauungsplan setzt Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet fest, ohne spezifische Nachfragegruppen zu bedienen. Frauen, Männer, Diverse sowie insbesondere Familien haben gleichermaßen Zugang zu den Baumöglichkeiten bzw. dem Wohnangebot im Planbereich.

## **E. Abstimmungen**

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden.

Der Beirat Neustadt hat mit Beschluss vom 7. November 2018 zum Entwurf Stellung genommen und unter anderem die Aufnahme einer Textlichen Festsetzung bezüglich der Einfriedigung von Baugrundstücken gefordert. Der vollständige Beschluss des Beirats zum Entwurf des Bebauungsplans 2430 (Bearbeitungsstand 02.08.2018) sowie die Stellungnahme der Verwaltung werden in dem Entwurf des Berichtes der Deputation unter dem Gliederungspunkt 5 behandelt; hierauf wird verwiesen.

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.

Der geänderte Planentwurf und die geänderte Begründung werden im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung erneut den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (einschließlich Ortsamt und Beirat Neustadt) zugesandt.

## **II. Beschlussvorschläge**

1. 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 Damacker und der Grünverbindung zum Werdersee (Bearbeitungsstand: 27.02.2019) einschließlich Begründung zu.
2. 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 Damacker und der Grünverbindung zum Werdersee (Bearbeitungsstand: 27.02.2019) einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB öffentlich auszulegen ist (zweite öffentliche Auslegung).
3. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass bei der erneuten Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.
4. Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft fasst den Beschluss, dass die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf zwei Wochen verkürzt wird.

### Anlagen

- Bericht der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft (Entwurf)
- Begründung zum Bebauungsplan 2430 (Bearbeitungsstand: 27.02.2019)
- Entwurf des Bebauungsplans 2430 (Bearbeitungsstand: 27.02.2019)

# Entwurf

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

**Bebauungsplan 2430  
für ein Gebiet in Bremen - Neustadt  
zwischen Buntentorsdeich, beiderseits Am Dammacker und der Grünverbindung zum  
Werdersee.  
(Bearbeitungsstand: 27.02.2019)**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft legt den Bebauungsplan 2430 (Bearbeitungsstand: 27.02.2019) und die entsprechende Begründung vor.

### **A. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)**

#### **1. Planaufstellungsbeschluss**

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 23. August 2018 beschlossen, den Bebauungsplan 2430 gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 08. September 2018 öffentlich bekannt gemacht worden.

Bei dem Bebauungsplan 2430 handelt es sich um einen Plan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die Voraussetzungen nach § 13a Abs. 1 BauGB für ein „beschleunigtes Verfahren“ liegen vor.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1a BauGB sind in diesem Bebauungsplanverfahren bewertet und berücksichtigt worden.

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

Zum Bebauungsplan 2430 ist am 10. März 2015 vom Ortsamt Neustadt/Woltmershausen eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

Das Ergebnis dieser Beteiligung ist von der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft 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 zur Aufstellung des Bebauungsplans 2430 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB am 18. November 2014 durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

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

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich des Beirates Neustadt/Woltmershausen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind für den Bebauungsplan 2430 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft hat am 23. August 2018 beschlossen, den Entwurf zum Bebauungsplan 2430 mit Begründung öffentlich auszulegen.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 18. September 2018 bis 18. Oktober 2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr öffentlich ausgelegt. Zugleich hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Neustadt/Woltmershausen Kenntnis zu nehmen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

## 5. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung

### 5.1 Stellungnahme des Beirats

Der Beirat Neustadt hat in seiner Sitzung am 17. November 2018 folgenden Beschluss gefasst:

„Der Beirat nimmt zum Entwurf des Bebauungsplanes 2430 für das Gebiet zwischen Buntentorsdeich, beiderseits Am Damacker und der Grünverbindung zum Werdersee (Bearbeitungsstand 02.08.2018) wie folgt Stellung:

1. Die südwestliche Baugrenze des nordöstlichen Baufensters soll - entsprechend der rot eingefügten Linie in der nachfolgenden Skizze - so weit in nordöstliche Richtung verschoben werden, dass ausreichend große Südgärten ermöglicht werden.



2. Zur Einfriedigung der Grundstücke sollte folgende Festsetzung aufgenommen werden:

Einfriedigungen von Baugrundstücken sind nur als Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen zulässig. Zäune sind nur zulässig in Verbindung mit Hecken und müssen von diesen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin verdeckt sein. (§ 85 BremLBO)."

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft gibt dazu folgende Stellungnahme ab:

Der Vorschlag bezüglich der Einfriedigung der Baugrundstücke wird als Textliche Festsetzung Nr. 9 übernommen.

Die Forderung nach einer erweiterten Vorgartenzone (Zurückverlegung der Baugrenze) wird nicht übernommen. Drei Meter nicht bebaubare Fläche werden als ausreichende Tiefe für gut wahrnehmbare Vorgärten angesehen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der Stellungnahme insofern zu folgen, als dass die Textliche Festsetzung übernommen wird. Im Übrigen soll der Stellungnahme nicht gefolgt werden.

- 5.2 Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgetragen, die zu Anpassungen/Ergänzungen des Planentwurfs und der Begründung geführt haben. Auf den Gliederungspunkt 7 dieses Berichts wird verwiesen. Nach Klärung bestimmter Fragen haben die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwendungen erhoben.

## 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 Planentwurf und die Begründung überarbeitet und ergänzt worden.

### 7.1 Änderungen bzw. Ergänzungen des Planentwurfes

Der Planentwurf ist infolge von Hinweisen im Rahmen der Behördenbeteiligung wie folgt geändert bzw. angepasst worden:

- Die Textliche Festsetzung Nr. 7 wurde im Hinblick auf Schallschutzmaßnahmen zur Minderung des Straßenverkehrs- und des Gewerbelärms geändert.
- Die Textliche Festsetzung Nr. 9 hinsichtlich der Einfriedigung von Baugrundstücken wurde neu aufgenommen.
- Hinsichtlich der Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde wurde eine „Nachrichtliche Übernahme“ eingefügt.
- Unter Kenntlichmachung wurde der Absatz bezüglich der Fläche (B) gestrichen, da die Fläche zwischenzeitlich saniert wurde und der Absatz bezüglich der Fläche (D) wurde ergänzt. In der Planzeichnung wurde die Kennzeichnung (xxx) der Altlastenfläche B entfernt.

Der beigefügte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 27.02.2019) enthält die vorgenannten Ergänzungen und Änderungen.

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

## 7.2 Anpassungen bzw. Ergänzungen der Begründung

Aufgrund der vorgenannten Planänderungen bzw. -ergänzungen und weiterer Hinweise im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde die Begründung entsprechend überarbeitet und unter folgenden Gliederungspunkten modifiziert:

- Die Begründung wurde unter C) 6. Sonstige Festsetzungen ergänzt durch eine Erläuterung der hinzugefügten Textlichen Festsetzung Nr. 9.
- Unter D) Lärm wurden im dritten und vierten Absatz Ergänzungen und Erläuterungen bezüglich der Textlichen Festsetzung Nr. 7 im Hinblick auf Schallschutzmaßnahme zur Minderung des Straßenverkehrs- und des Gewerbelärms vorgenommen.
- Unter D) Altlasten wurde der dritte Absatz bezüglich der Fläche (B) gestrichen, da die Fläche zwischenzeitlich saniert wurde und im fünften Absatz wurden Ergänzungen vorgenommen.
- Unter D) wurde am Ende die Nachrichtliche Übernahme hinsichtlich der Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde aufgenommen.
- Der Text unter E) 2. zur Gender-Prüfung wurde präzisiert.

Die Begründung (Bearbeitungsstand: 27.02.2019) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung, Energie und Landwirtschaft empfiehlt, der angepassten bzw. ergänzten Begründung (Bearbeitungsstand: 27.02.2019) zuzustimmen.

## 8. Zweite öffentliche Auslegung

Durch diese nach der ersten öffentlichen Auslegung erfolgten Planänderungen ist eine zweite öffentliche Auslegung des Planentwurfes erforderlich.

(Der Bericht wird nach Abschluss der zweiten öffentlichen Auslegung fortgeführt)

# **Begründung**

**zum Bebauungsplan 2430  
für ein Gebiet in Bremen - Neustadt  
zwischen Buntentorsdeich, beiderseits Am Dammacker und der Grünverbindung zum  
Werdersee.  
(Bearbeitungsstand: 27.02.2019)**

## **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 Dammacker. 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 Dammacker 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 Nachverdichtung 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 mischgebietsvertraglicher 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. sichergestellt werden, dass im WA und auch im MI durch geeignete Schallschutzmaßnahmen wie schallgedämpfte Laibungen usw. in den Aufenthaltsräumen der Wohnungen ein Innenraumpegel von nachts 30 dB(A) bei freier Belüftung 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 Vergangenheit 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 Dammacker 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. In der Textlichen Festsetzung Nr. 9 wird auf Grundlage § 86 Abs. 1 Nr. 5 BremLBO festgesetzt, dass Einfriedigungen von Baugrundstücken nur als Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen zulässig sind. Zäune sind nur zulässig in Verbindung mit Hecken und müssen von diesen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin verdeckt sein.

#### 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 m<sup>2</sup> unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> 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. Nachts ist hier mit Straßenverkehrslärm von 45 bis zu 50 dB(A) zu rechnen. Die Festsetzung eines Bereiches als Mischgebiet an dieser Stelle soll einerseits den vor Ort befindlichen Betrieb sichern,

andererseits ergibt sich damit ein zulässiger Immissionsrichtwert von 60 dB(A) für Mischgebiete also eine Überschreitung von nunmehr 1 dB(A). Dies ist nach TA Lärm zulässig, wenn mehrere Betriebe auf den Immissionsort einwirken.

Die textliche Festsetzung Nr. 7 soll im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse sichern. So soll durch geeignete Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden, dass in den Aufenthaltsräumen der Wohnungen ein Innenraumpegel von tagsüber 35 dB(A) nicht überschritten wird. Bei Gebäuden, die im Mischgebiet MI errichtet werden, ist aus Gründen des Schallschutzes zu gewährleisten, dass in Schlaf- und Kinderzimmern nachts bei Außenpegeln größer 45 und größer/gleich 50 dB(A) „am Ohr des Schlafenden“ bei freier Belüftung (gekipptes Fenster) 30 dB(A) nicht überschritten wird. Für hausnahe Freibereiche (z.B. Terrassen, Balkone, Loggien) im Mischgebiet MI ist durch bauliche Ausbildung (Gebäudestellung, Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Materialien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicherzustellen, dass ein Lärmwert von 55 dB(A) tags eingehalten 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 (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 und Benzo(a)pyren verunreinigt.

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

Eine ehemals auch belastete Fläche (B) ist während des Planverfahrens bereits saniert worden, so dass deren Kennzeichnung entfallen konnte.

### 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 Dammacker 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.

### Nachrichtliche Übernahmen

Bei Überschreitung der Höhe von 28,2 m ü. NHN durch bauliche Anlagen oder Teile solcher sowie durch alle anderen Hindernisse ist die Zustimmung bzw. Genehmigung der Luftfahrtbehörde gemäß § 12 bzw. § 15 des LuftVG einzuholen.

## E) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

### 1. Finanzielle Auswirkungen

Die Flächen im Plangebiet sind weitgehend privat. Die Erschließungsstraße ist hergestellt. Wegen einer möglichen 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, Männer und Diverse betrachtet worden. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet sowie ein Mischgebiet mit Einschränkungen fest, ohne spezifische Nachfragegruppen zu bedienen. Frauen, Männer, Diverse 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

