

Mitteilung des Senats vom 2. August 2005

Bebauungsplan 1923 für ein Gebiet in Bremen-Walle zwischen Waller Heerstraße, Travemünder Straße, Eisenbahnstrecke Bremen–Bremerhaven und Wiedastraße (einschließlich)

(Bearbeitungsstand: 1. Juni 2005)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 1923 (Bearbeitungsstand: 1. Juni 2005) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 8. Juli 2005 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen datengeschützten Anregungen einschließlich der hierzu abgegebenen Stellungnahmen enthalten sind.*)

Der Bericht der Deputation für Bau und Verkehr wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr einschließlich Anlage zum Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 1923 (Bearbeitungsstand: 1. Juni 2005) in Kenntnis der eingegangenen Anregungen zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Bebauungsplan 1923 für ein Gebiet in Bremen-Walle zwischen Waller Heerstraße, Travemünder Straße, Eisenbahnstrecke Bremen–Bremerhaven und Wiedastraße (einschließlich)

(Bearbeitungsstand: 1. Juni 2005)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 1923 (Bearbeitungsstand: 1. Juni 2005) und die Begründung zum Bebauungsplan 1923 (Bearbeitungsstand: 1. Juni 2005) vor.

Eine Aufstellung „Städtebauliche Daten zum Bebauungsplan 1923“ ist beigefügt.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Vor Abschluss des Verfahrens zum Bebauungsplan 1923 ist das Europa-rechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) am 20. Juli 2004 in Kraft getreten. Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren ergeben sich daraus keine Änderungen, da das Verfahren auf Grundlage der Überleitungsvorschrift (§ 244 Abs. 2 BauGB 2004) nach den bisherigen Vorschriften des Baugesetzbuches abgeschlossen werden soll.

*) Die Anlage zu dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist nur den Abgeordneten der Stadtbürgerschaft zugänglich.

2. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat am 13. August 1987 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist am 24. August 1987 öffentlich bekannt gemacht worden. Der Geltungsbereich dieses Planaufstellungsbeschlusses ist mit Beschluss der Deputation für Stadtentwicklung vom 22. April 1994 sowie weiterhin mit Beschluss der Deputation für Bau vom 26. April 2001 jeweils um Flächen reduziert worden. Der um diese Flächen reduzierte Planbereich hat der ersten öffentlichen Auslegung zu Grunde gelegen.

Mit Beschluss der Deputation für Bau und Verkehr vom 10. März 2005 ist der Planbereich des Planaufstellungsbeschlusses nochmals reduziert bzw. erweitert worden, und zwar auf den der zweiten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 1923 (Bearbeitungsstand: 1. Dezember 2004) zugrunde liegenden Geltungsbereich.

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum Bebauungsplanentwurf 1923 ist am 2. Juli 2003 vom Ortsamt West eine frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

Das Ergebnis dieser Bürgerbeteiligung ist von der Deputation für Bau und Verkehr vor Beschluss über die erste öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes behandelt worden. Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund dieser Einwohnerversammlung nicht ergeben.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB

Gemäß § 4 Abs. 1 bis 3 BauGB sind die zuständigen Träger öffentlicher Belange und Stellen (eingeschlossen Beirat Walle beim Ortsamt West) bei der Aufstellung der Planung beteiligt worden. Über das Ergebnis dieser Beteiligung ist die Deputation für Bau und Verkehr vor Beschluss über die erste öffentliche Auslegung informiert worden.

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange und Stellen hatten nach Klärung bestimmter Fragen bzw. nach Berücksichtigung ihrer Belange in der Planung gegen den Bebauungsplanentwurf keine Einwendungen. Die Träger öffentlicher Belange sind über die erste öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

5. Erste öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 22. Januar 2004 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 1923 mit Begründung öffentlich auszulegen ist. Der Planentwurf mit entsprechender Begründung hat vom 1. März 2004 bis 1. April 2004 beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit entsprechender Begründung im Ortsamt West Kenntnis zu nehmen.

6. Anregungen anlässlich der ersten öffentlichen Auslegung

6.1 Anregungen von privaten Einwendenden

Die anlässlich der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 1923 von privaten Einwendenden vorgebrachten Anregungen sowie die dazu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Bau und Verkehr sind aus datenschutzrechtlichen Gründen in der Anlage zum Bericht der Deputation für Bau und Verkehr aufgeführt. Auf die entsprechenden Angaben wird verwiesen.

6.2 Anregungen von Trägern öffentlicher Belange

Ein Teil der von beteiligten Trägern öffentlicher Belange anlässlich der ersten öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen konnte durch Änderung des Bebauungsplanentwurfes sowie durch Änderung der Begründung entsprochen werden. Die betreffenden Änderungen des Planentwurfes und der Begründung sind unter dem Gliederungspunkt 7.

Änderung des Planentwurfes und der Begründung nach der ersten öffentlichen Auslegung aufgeführt worden; auf die entsprechenden Angaben wird hier verwiesen. Weitere von Trägern öffentlicher Belange vorgebrachte Bedenken konnten nach Klärung bestimmter Fragen ausgeräumt werden.

Weitere Träger öffentlicher Belange haben Folgendes mitgeteilt:

- a) Die swb Norvia GmbH & Co. KG, Bremen, hat mitgeteilt, dass sie gegen den Entwurf des Bebauungsplanes keine Bedenken haben, sofern ihre Belange innerhalb des Geltungsbereiches für eine Energie- und Wasserversorgung berücksichtigt werden. Es ist u. a. darauf hingewiesen worden, dass sich im Plangebiet diverse Versorgungsleitungen befinden, die im Zuge der Bauarbeiten nicht zu beschädigen und zu überbauen sind. Weiterhin ist vorgebracht worden, dass beim Neu- und Ausbau von Straßen und Wegen für Versorgungsleitungen ausreichende Trassen einzuplanen sind sowie ein Sicherheitsabstand zu Baumachse einzuhalten ist. Des Weiteren dürften Versorgungsleitungen mit Bäumen nicht überpflanzt werden. Der Bestand an Versorgungs- und Anschlussleitungen dürfe nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden.

Die Deputation für Bau und Verkehr gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Die von der swb Norvia vorgebrachten Anregungen sind nicht Gegenstand von Festsetzungen eines Bebauungsplanes und können hiermit nicht geregelt werden. Die betreffenden Hinweise sind im Rahmen der Ausbauplanung von hierfür zuständigen Stellen zu beachten. Einer Änderung des Bebauungsplanentwurfes 1923 bedarf es in diesem Zusammenhang nicht.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Bebauungsplan aus den vorgenannten Gründen insoweit unverändert zu belassen.

- b) Das Ortsamt West hat anlässlich der ersten öffentlichen Auslegung zum Inhalt des Bebauungsplanentwurfes 1923 Folgendes mitgeteilt:

„Der Stadtteilbeirat Walle hat in seiner Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange am 15. April 2004 auf Ausschussebene Gelegenheit genommen, sich mit dem geänderten Entwurf der o. g. Bebauungspläne zu befassen.

Er hat bei dieser Gelegenheit sein Befremden über die Festlegung einer Drei- bis Viergeschossigkeit an der Waller Heerstraße zum Ausdruck gebracht, da eine solche Festsetzung in diesem Teilabschnitt der Heerstraße realitätsfern und ortsuntypisch wirkt. Der Beirat sprach sich dafür aus, stattdessen zu der ursprünglich vom Amt für Stadtplanung und Bauordnung vorgesehenen Geschossigkeit (zwei bis drei/zwei bis vier) zurückzukehren.“

Die Deputation für Bau und Verkehr gibt zu dem Vorbringen des Ortsamtes West/Beirates Walle folgende Stellungnahme ab:

Im Bebauungsplanentwurf 1923, der der ersten öffentlichen Auslegung zugrunde gelegen hatte, waren drei bis vier Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß ausgewiesen. Der Bebauungsplanentwurf ist nach der ersten öffentlichen Auslegung geändert worden.

Im geänderten Bebauungsplanentwurf 1923 (Bearbeitungsstand: 1. Dezember 2004) sind u. a. gemäß Beschluss der Deputation für Bau und Verkehr vom 25. August 2004 für das gesamte Plangebiet als Maß der baulichen Nutzung nunmehr zwei bis vier Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß ausgewiesen worden.

Die Festlegung von zwei Vollgeschossen als Mindestmaß soll die Pflege des vorhandenen Bestands berücksichtigen, der sich vor allem entlang der Waller Heerstraße durch eine kleinteilige Grundstücksstruktur und in der Regel durch zweigeschossige Bremer Rei-

henhäuser auszeichnet. Der Erhalt dieser ortsbildprägenden Raumstruktur kann durch diese Festsetzung gewährleistet werden.

Die Festsetzung von vier Vollgeschossen als Höchstmaß soll dem Ziel der baulichen Verdichtung in innerstädtischen Gebieten Rechnung tragen. Somit eröffnet der Bebauungsplan die Möglichkeit einer intensiven baulichen Ausnutzung entlang der ÖPNV-Achsen.

Der geänderte Planentwurf ist der zweiten öffentlichen Auslegung zu Grunde gelegt worden.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, der vorgenannten Änderung des Planentwurfes stattzugeben.

7. Änderung des Planentwurfes und der Begründung nach der ersten öffentlichen Auslegung

Nach der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 1923 sind der Planentwurf und die Begründung zum Bebauungsplan 1923 aufgrund von Trägern öffentlicher Belange sowie von privaten Einwendenden vorgebrachter Hinweise geändert bzw. ergänzt worden. Die betreffenden Änderungen bzw. Ergänzungen sind in den Entwurf des Bebauungsplanes 1923 (Bearbeitungsstand 1. Dezember 2004) sowie in die entsprechende Begründung zum Bebauungsplan 1923 (Bearbeitungsstand 1. Dezember 2004) eingeflossen.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den betreffenden Änderungen bzw. Ergänzungen des Bebauungsplanentwurfes 1923 und der entsprechenden Begründung stattzugeben.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Änderungen bzw. Ergänzung:

- a) Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 1923 ist in seinem nördlichen Teil um eine kleine Fläche reduziert worden. Bei dieser Fläche handelt es sich um ein Stück des Bahndamms der Deutschen Bahn AG, für das im Rahmen des hier vorliegenden Verfahrens zum Bebauungsplan 1923 keine städtebaulichen Festsetzungen mehr getroffen werden sollen.
- b) Für das gesamte Plangebiet ist das Maß der baulichen Nutzung von bisher drei bis vier Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß auf zwei bis vier Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß geändert worden. Weitere Ausführungen hierzu sind der unter dem vorstehend aufgeführten Gliederungspunkt 6.2 b) aufgeführten Stellungnahme der Deputation für Bau und Verkehr zu dem Vorbringen des Ortsamtes West/Beirates Walle zu entnehmen.

Durch die betreffende Planänderung ist auch eine entsprechende Änderung der Begründung unter C) 2. Maß der baulichen Nutzung erforderlich geworden.

- c) Die bisher im nördlichen Bereich der Lauenburger Straße für einen zusätzlichen zentralen Theaterzugang vorgesehene öffentliche Straßenverkehrsfläche ist aufgrund einer geänderten Planung an dieser Stelle entfallen. Der hiervon betroffene Bereich ist nunmehr entsprechend seiner bisherigen Nutzung im Planentwurf u. a. als zwei- bis viergeschossig überbaubare Fläche ausgewiesen worden. Die Begründung zum Bebauungsplan 1923 ist unter C) 4. Verkehr entsprechend korrigiert worden.
- d) Im östlichen Teil des Theaterbereiches ist ein bereits vorhandener Durchgang als solcher mit einer ab einer lichten Höhe von mindestens 3,50 m zulässigen zweigeschossigen Überbaubarkeit ausgewiesen worden. Die Durchgangsfläche selbst ist in die Straßenverkehrsfläche mit einbezogen worden, um die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit auch in Zukunft zu gewährleisten.

Angaben zu diesem Durchgang sind in die Begründung zum Bebauungsplan unter C) 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen aufgenommen worden.

- e) Bisher in öffentlicher Straßenverkehrsfläche ausgewiesene Straßenpoller sind entfallen, da hierfür kein Ausweisungsbedarf besteht.
- f) Die bisherige textliche Festsetzung zum Lärmschutz ist um eine Festsetzung, die die wohnungsnahen Freibereiche wie Terrassen, Loggien, Balkone betrifft, erweitert worden (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.2).
Nähere Angaben hierzu sind in die Begründung zum Bebauungsplan unter C) 3. Lärm eingeflossen.
- g) Über die vorgenannten Änderungen des Planentwurfes hinaus sind im Bebauungsplanentwurf noch geringfügige redaktionelle Änderungen vorgenommen worden, die jedoch keine Auswirkungen auf den Planinhalt haben.
- h) Die bisher in der öffentlich ausgelegten Begründung angegebenen finanziellen Auswirkungen konnten aufgrund von im Bebauungsplanentwurf vorgenommenen geänderten Ausweisungen sowie aufgrund von bereits im Plangebiet durchgeführten Maßnahmen reduziert werden. Die reduzierten Kosten sind in der Begründung unter E) Finanzielle Auswirkungen aufgeführt worden.
- i) Im Hinblick auf das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde es erforderlich, die Begründung unter dem Gliederungspunkt D) Umweltprüfung geringfügig redaktionell zu ändern und zu ergänzen.
- j) Über die vorgenannten Änderungen der Begründung hinaus ist die Begründung an mehreren Stellen noch geringfügig redaktionell geändert bzw. ergänzt worden. Diese Änderungen bzw. Ergänzungen haben keine Auswirkungen auf den Planinhalt und dienen lediglich der besseren Verständlichkeit der Planung.

8. Zweite öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 10. März 2005 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 1923 (Bearbeitungsstand: 1. Dezember 2004) einschließlich Begründung aufgrund der nach der ersten öffentlichen Auslegung erfolgten Planänderungen gemäß § 3 Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen ist (zweite öffentliche Auslegung).

Der Bebauungsplanentwurf 1923 (Bearbeitungsstand: 1. Dezember 2004) hat in der Zeit vom 11. April 2005 bis 11. Mai 2005 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat im Ortsamt West Gelegenheit bestanden, vom Planentwurf mit Begründung Kenntnis zu nehmen.

Die bei der Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes 1923 bzw. im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung beteiligten Träger öffentlicher Belange sind über den geänderten Planentwurf einschließlich Begründung sowie über die zweite öffentliche Auslegung unterrichtet worden.

Die Einwender der ersten öffentlichen Auslegung sind über die erneute Auslegung benachrichtigt worden.

9. Ergebnis der zweiten öffentlichen Auslegung

9.1. Anregungen von privaten Einwendenden

Die anlässlich der zweiten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 1923 von privaten Einwendenden vorgebrachten Anregungen sowie die dazu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Bau und Verkehr sind aus datenschutzrechtlichen Gründen in der Anlage zum Bericht der Deputation für Bau und Verkehr aufgeführt. Auf die entsprechenden Angaben wird verwiesen.

9.2. Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange

Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 1923 haben einige Träger öffentlicher Belange Hinweise vor-

gebracht, die zu redaktionellen Änderungen des Planentwurfes und der Begründung geführt haben.

Nach Klärung bestimmter Fragen haben die übrigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwendungen geltend gemacht.

10. Änderungen des Planentwurfes und der Begründung nach der zweiten öffentlichen Auslegung

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung sind der Entwurf des Bebauungsplanes 1923 sowie dessen Begründung geändert worden.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Änderungen:

10.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 1923 ist in dem Bereich beiderseits des Waller Rings/am Bahndamm um eine ca. 15 m² große Fläche reduziert worden, da diese Fläche planfestgestellte DB-Anlagen betrifft.

10.2 Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum vorhandenen Durchgang im östlichen Teil des Theaterbereiches sind zur Klarstellung wie folgt ergänzt worden:

- im EG-Bereich des Durchgangs ist die Fläche selbst als öffentliche Straßenverkehrsfläche dargestellt worden,
- oberhalb des Durchgangs ist für die Obergeschosse Kerngebiet mit zwei bis vier Geschossen festgesetzt worden (siehe neue textliche Festsetzung Nr. 5).

10.3 Die Baugrenze ist in dem Bereich der Wiedastraße geringfügig verschoben worden, so dass das Flurstück 973/8 insgesamt als Baugrundstück ausgewiesen wird. Dadurch verringert sich die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Fläche um ca. 25 m².

Die Planänderung ist aufgrund von privaten Einwendenden vorgebrachter Anregungen erfolgt. Die betreffenden Anregungen sowie die von der Deputation für Bau und Verkehr empfohlene Behandlung dieser Anregungen sind in der dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr beigefügten Anlage enthalten.

10.4 Die Begründung zum Bebauungsplan ist nach der öffentlichen Auslegung wie folgt redaktionell geändert bzw. ergänzt worden:

- unter C) 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen sind die Angaben zu dem vorhandenen Durchgang im östlichen Teil des Theaterbereiches überarbeitet worden,
- unter E) Finanzielle Auswirkungen sind die Angaben zu den Kosten aktualisiert worden.

Diese Änderungen/Ergänzungen der Begründung haben keine Auswirkungen auf den Planinhalt.

Die vorgenannten Änderungen sind in den Entwurf des Bebauungsplanes 1923 (Bearbeitungsstand: 1. Juni 2005) sowie in die entsprechende Begründung zum Bebauungsplan 1923 (Bearbeitungsstand: 1. Juni 2005) eingeflossen.

10.5 Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den unter 10.1 bis 10.4 aufgeführten Änderungen des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung stattzugeben.

11. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung

Durch die nach der zweiten öffentlichen Auslegung erfolgten Planänderungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Unter dieser Voraussetzung ist gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB unter entsprechender Anwendung des § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren), wonach den betroffenen Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben ist, mit Beschluss der Deputation für Bau und Verkehr von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes abgesehen worden.

Der Grundstückseigentümer hat die Verschiebung der Baugrenze und dadurch bedingte Verringerung der Straßenverkehrsfläche im Bereich

der Wiedastraße beantragt und ist mit der entsprechenden Änderung des Bebauungsplanentwurfs 1923 einverstanden.

Darüber hinaus ist der Geltungsbereich des Planentwurfs aufgrund von Hinweisen von Trägern öffentlicher Belange geringfügig reduziert worden. Nachbarschaftliche Belange sind von diesen Planänderungen nicht betroffen. Die Planänderungen sind auch mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden.

B) Stellungnahme des Ortsamtes/Beirates

Das Ortsamt West/der Beirat Walle hat anlässlich der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 1923 Anregungen zum Planinhalt mitgeteilt, die zu einer Planänderung sowie erneuten öffentlichen Auslegung geführt haben (zweite öffentliche Auslegung).

Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auslegung hat das Ortsamt West/der Beirat Walle keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf 1923 mitgeteilt.

Dem Ortsamt West wurde die Deputationsvorlage gemäß Ziffer 2.4 der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 (Neufassung) übersandt.

C) Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 1923 für ein Gebiet in Bremen-Walle zwischen Waller Heerstraße, Travemünder Straße, Eisenbahnstrecke Bremen–Bremerhaven und Wiedastraße (einschließlich) (Bearbeitungsstand: 1. Juni 2005) in Kenntnis der eingegangenen Anregungen und ihrer empfohlenen Behandlung (siehe auch Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Jens Eckhoff
(Vorsitzender)

Dr. Carsten Sieling
(Sprecher)

Städtebauliche Daten zum Bebauungsplan 1923 Stand: 1. Dezember 2004

I. Allgemeine Flächenbilanz		ha	
Gesamtfläche des Plangebietes		2,86	
		ha	%
a)	Baugebietsflächen (Netto)	1,79	63
b)	Verkehrsflächen		
	vorhanden	0,75	26
	umzubauen/geplant	0,32	11
c)	Grünflächen		
	öffentlich	—	0
	privat	—	0
d)	Ausgleichsflächen		
	intern	—	0
	extern	—	0
e)	sonstige Flächen	—	0
	(z. B. Versorgungsflächen, Gemeinbedarfsflächen)		
II. Baugebiete			
Baugebietsflächen (Netto), davon		1,79	100
a)	Wohnbauflächen (WR/WA)	—	0
b)	Gemischte Bauflächen (MD/MI/MK)	1,79	100
c)	Gewerbliche Bauflächen (GE/GI)	—	0
d)	Sonderbauflächen	—	0
III. Wohnungsbaupotentiale			
Gesamtanzahl der WE, geschätzt, davon in		20	100
a)	Einzelhäusern	—	0
b)	Doppelhäusern	—	0
c)	Reihenhäusern	—	0
d)	Geschosswohnungsbauten (85 m ² /WE)	20	100

Begründung zum Bebauungsplan 1923 für ein Gebiet in Bremen-Walle zwischen Waller Heerstraße, Travemünder Straße, Eisenbahnstrecke Bremen–Bremerhaven und Wiedastraße (einschließlich)

(Bearbeitungsstand: 1. Juni 2005)

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Walle, Ortsteil Walle. Es befindet sich im Schnittpunkt von zwei wichtigen Straßenverbindungen, und zwar der Waller Heerstraße und dem Waller Ring.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet ist Teil des Stadtteilzentrums Walle und bietet Raum für eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzungen. An der Waller Heerstraße und am Waller Ring befinden sich mehrgeschossige Wohngebäude. Die Erdgeschossenebenen der Gebäude werden von Einzelhandelsgeschäften und Dienstleistungsbetrieben sowie von Restaurants und Gaststätten genutzt.

Das räumliche Bild des Stadtquartiers wird durch den direkt an das Plangebiet angrenzenden Stadtteilbahnhof Bremen-Walle und das Einkaufszentrum „Walle-Center“ geprägt. Beide Einrichtungen nehmen überörtliche Funktionen wahr und tragen in hohem Maße zum zentralen Charakter des Gebiets bei. Im krassen Gegensatz dazu, aber in unmittelbarer Nähe dieser Einrichtungen, befinden sich im Plangebiet Behelfsbauten und kleinere Lagerschuppen. Abgesehen vom schlechten Zustand der Behelfsbauten schwächen diese Nutzungen, die sich größtenteils an öffentlichen Verkehrsflächen befinden, die Funktionsfähigkeit des Gebiets und führen zu städtebaulichen Missständen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind vor allem hinsichtlich der Nutzung der bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand festzustellen. Der Planbereich ist daher Teil des Sanierungsgebiets „Waller Heerstraße“¹⁾. Ziel der Sanierung ist die Behebung städtebaulicher Missstände.

Das Plangebiet ist sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln versorgt, denn es liegt im Schnittpunkt verschiedener Linien des öffentlichen Personennahverkehrs. So erschließen zwei Straßenbahnlinien (Gröpelingen–Sebaldsbrück) und zwei Buslinien (Huckelriede–Hochschule Bremen–Innenstadt–Walle–Findorff–Universität Bremen) das Plangebiet. Verstärkt wird diese sehr gute Versorgung durch eine Verknüpfung mit dem Zugverkehr (Bremen–Vegesack–Hauptbahnhof–Verden).

2. Geltendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan 228, rechtsverbindlich seit dem 30. Mai 1958, setzt für Teile der direkt von der Waller Heerstraße erschlossenen Grundstücke Straßenverkehrsfläche fest. Die festgelegte Straßenlinie ist ein Teilstück der in den 50er Jahren geplanten „Gummi-Trasse“. Damals wollte man den Bremer Westen durch eine neue Kraftfahrzeugstraße erschließen. Sie sollte in Verlängerung der Waller Heerstraße parallel zu den Bahnanlagen der Bremen–Bremerhavener Eisenbahnlinie Richtung Norden verlaufen. Diese im Planbereich bisher festgesetzte Planstraße soll nicht mehr realisiert werden.

Für den nördlichen Teil des Plangebiets, und zwar zwischen Travemünder Straße und Waller Ring, setzt der Bebauungsplan 448, rechtsverbindlich seit dem 19. April 1961, die Gewerbeklasse II und die Baustaffeln 1, 2, 3 und 4 sowie darüber hinaus privaten Hofraum, Vorgartenflächen und Flächen für Straßen, Wege und Plätze fest. Die unmittelbar an den Bahndamm angrenzenden Grundstücke werden als Bundesbahn-Vorbehaltsfläche angegeben.

1) Ortsgesetz über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets „Waller Heerstraße“, veröffentlicht im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen, ausgegeben am 20. Dezember 2002.

Für den südlichen Teil des Plangebiets, und zwar zwischen Waller Ring und Wiedastraße, setzt der Bebauungsplan 599, rechtsverbindlich seit dem 23. Februar 1967, Mischgebiet, eine ein-, drei- und viergeschossige geschlossene Bebaubarkeit sowie Flächen für Straßen, Wege und Plätze fest.

Zusammenfassend ist festzustellen:

- Das bisher geltende Planungsrecht (Bebauungsplan 228 und Bebauungsplan 599) weist öffentliche Verkehrsflächen auf Grundstücken aus, die zum Teil baulich genutzt werden.
- Auf den bislang festgesetzten Bauflächen (Bebauungsplan 448 und Bebauungsplan 599) wird zum Teil eine bauliche Ausnutzung erlaubt, die lediglich eine aufgelockerte Bebauung zulässt.
- Die festgesetzte Art der Nutzung (Bebauungsplan 448), zum größten Teil Gewerbeklasse II, wurde noch auf der Grundlage der Staffelbauordnung von 1917 und 1940 erlassen. Die hier theoretisch zulässigen Nutzungen entsprechen nicht der innerstädtischen Lage des Gebiets. Zum anderen könnten sich die hier planungsrechtlich zulässigen Nutzungen störend auf die vorhandene und weiter zu entwickelnde Stadtstruktur auswirken.

Der Flächennutzungsplan Bremen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001, stellt für den überwiegenden Teil des Plangebiets gemischte Bauflächen und für einen Bereich entlang der Eisenbahnstrecke Bremen–Bremerhaven Grünflächen (Parkanlage) dar.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Das Plangebiet soll, als Teil des Stadtteilzentrums Walle, entsprechend seiner zentralen Lage baulich verdichtet und aufgewertet werden. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Grundlagen für eine intensivere bauliche Nutzung und für eine verbesserte Erschließung bereitstellen, denn hierfür fehlen bisher die rechtlichen Voraussetzungen.

Folgende Ziele werden mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans verfolgt:

Betonung der zentralen Lage durch Ausweisung der Gebietskategorie Kerngebiet (MK):

- Zulassung der kerngebietstypischen Nutzungen gemäß Baunutzungsverordnung,
- Vermeidung von Nutzungskonflikten durch Ausschluss von bestimmten Nutzungsarten.

Weiterführung des Systems der Blockrandbebauung

- Zulassung einer maximalen baulichen Verdichtung,
- Festsetzung von Baugrenzen entlang der Straßen, um den Straßenraum als städtischen, öffentlichen Bereich hervorzuheben.

Neuregelung/Verbesserung der Erschließung

- Festsetzung einer neuen Straßenverkehrsfläche im östlichen Bereich, parallel zu den Bahnanlagen,
- Ausweisung von öffentlichen Flächen zwischen dem Stadtteilbahnhof Walle und dem Theater,
- Schaffung von Planungs- und Bausicherheit auf Grundstücken, die bisher noch nach altem Recht als Verkehrsflächen festgesetzt sind.

Zur Realisierung der neuen Planinhalte sind entsprechende städtebauliche Festsetzungen durch einen Bebauungsplan erforderlich.

C) Planinhalt

1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Kerngebiet (MK) festgesetzt. Diese Nutzungsausweisung fördert die für den Stadtteil Walle aufgestellten Ziele²⁾ der Verdichtung und Aufwertung. Angestrebt ist die weitere Ansiedlung von Betrieben des Einzelhandels und die Förderung der bereits vorhandenen Nutzungsvielfalt. Daher sollen im Plangebiet zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur ebenso Raum finden wie z. B. Einzelhandelsbetriebe, Gaststätten und Hotels.

Im Kerngebiet sind Wohnungen allgemein zulässig. Ein wesentliches Element der heutigen Nutzungsstruktur im Plangebiet ist das Wohnen, vor allem entlang der Waller Heerstraße und des Waller Rings. Dies soll auch weiterhin erhalten bzw. ermöglicht werden. Gerade die Bewohner vor Ort sorgen für ein lebendiges Stadtquartier. Ihre Anwesenheit und die damit verbundene Bildung von Nachbarschaften stellen die Voraussetzungen dar, um ein sicheres Umfeld auf der Straße zu gewährleisten. Die Wohnnutzung stärkt Mechanismen der sozialen Kontrolle und wirkt einer Verödung des Gebiets entgegen.

Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten erst ab dem zweiten Obergeschoss zulässig. Mit dieser Regelung wird das Ziel verfolgt, die Attraktivität des Stadtteilzentrums sowie die bereits vorhandene Nutzungsvielfalt im Plangebiet zu sichern. Zwar können im allgemeinen auch Vergnügungsstätten zu einer gewünschten Vielfalt und Zentralität des Kerngebiets beitragen, eine unregelmäßige und damit allgemeine Zulässigkeit von Vergnügungsstätten kann jedoch zu Konflikten mit den übrigen wünschenswerten Nutzungen führen. Gerade Vergnügungsstätten wie z. B. Nachtbars, Striptease-Lokale und Spielhallen könnten eine Niveauabsenkung der Lebensbedingungen im Plangebiet erzeugen. Diese Auswirkungen sind hauptsächlich zu erwarten, wenn Vergnügungsstätten im Unter-, Erd- und im ersten Obergeschoss – und somit in direkter Nähe zum öffentlichen Straßenraum – ihre Dienste bzw. Vergnügungen anbieten. Die mit einer allgemeinen Zulässigkeit von Vergnügungsstätten erfahrungsgemäß einhergehenden Störfaktoren könnten zu Verödungen und Entfremdungen führen. Die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Straßenraums könnte gemindert werden und damit negative Ausstrahlungseffekte auf die Umgebung auslösen. Sie könnten die Existenzbedingungen der das Plangebiet prägenden Nutzungen wie z. B. Kultureinrichtungen, Restaurants und Einzelhandelsgeschäfte verschlechtern.

Im Kerngebiet sind Tankstellen nicht zulässig. Dieser Ausschluss gilt auch für Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen. Diese Festlegung soll ein zusätzliches Verkehrsaufkommen vermeiden, denn durch den Betrieb von Tankstellen könnte zusätzlicher Verkehr die bereits vorhandenen Belastungen im Plangebiet weiter erhöhen. Da in den benachbarten Ortsteilen, so z. B. an der Utbremer Straße und am Osterfeuerberger Ring Tankstellen zulässig und auch vorhanden sind, ist die Versorgung im Stadtteil Walle gewährleistet.

Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Damit sollen kommerzielle Werbeanlagen auf den privaten Bauflächen ausgeschlossen werden, die nicht auf eine tatsächlich am Ort stattfindende Tätigkeit hinweisen. Für die ansässigen Einzelhandelsbetriebe – aber auch für die Kultureinrichtungen – soll hingegen eine angemessene Werbedarstellung im Plangebiet möglich sein.

Die Regelung zur Außenwerbung soll aus folgenden Gründen über die bereits in § 13 Bremische Landesbauordnung ausgeführten Bestimmungen hinaus erfolgen:

- Stärkung der Angebotsvielfalt und der Versorgungsstruktur

Zusätzliche Werbefelder für Waren- und Dienstleistungs- oder für Freizeit- und Kulturangebote von Betrieben und Einrichtungen, die

2) Die Ziele wurden auch im Abschlussbericht zum Sanierungsgebiet „Waller Heerstraße“ (2002) sowie im Stadtentwicklungskonzept Bremen (1999) und Bremer Stadtteilzentren-Bericht (2002) beschrieben.

keinen Standort im Plangebiet haben, würden die Wirkung der Werbung der ansässigen Betriebe schwächen und damit dem aufgestellten Ziel, nämlich den Standort für Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, aber auch für kulturelle Aktivitäten zu stärken, entgegenstehen. Diese Regel zugunsten der ansässigen Betriebe soll die Versorgungsqualität und die Vielfalt des Angebots im Stadtteilzentrum sichern, um für die Bewohner und Bewohnerinnen ein möglichst umfassendes Angebot an Läden und Dienstleistungen, das auch über den täglichen Bedarf hinausgeht, sicherzustellen.

— Schutz empfindlicher Nutzungen

Im Plangebiet sollen Wohnnutzungen allgemein zulässig sein. Damit ergeben sich für die sonstigen möglichen Nutzungen bestimmte Einschränkungen. Diese beziehen sich z. B. auf die Werbeanlagen. Eine Häufung von Werbeanlagen könnte zu einer Beeinträchtigung der Qualität des Wohnens führen.

— Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum

Um die Vielfalt des Angebots an Waren und Dienstleistungen im Stadtteilzentrum von Walle zu sichern, ist es erforderlich, die Qualität der dortigen Nutzungsstruktur zu stärken und dem so genannten „trading-down“-Effekt entgegenzuwirken. Dies soll auch durch eine Verbesserung des Aufenthaltswertes erreicht werden. Neben den vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen, wie z. B. Straßenraumgestaltung, Verkehrsberuhigung, Baumpflanzungen im öffentlichen Raum gehört dazu eine Einschränkung der Außenwerbung. Durch eine unangemessene Häufung von Werbeanlagen würde das Straßenbild stark beeinträchtigt werden, es würde unattraktiv und „billig“ sowohl für Anbieter als auch für Verbraucher erscheinen.

— Pflege des Ortsbildes

Die Beschränkung ist auch aufgrund der besonderen Struktur und Lage im Stadtgebiet erforderlich. Unter anderem wird diese Struktur vom Theater und der zentralen Lage am Stadtteilbahnhof geprägt. Diese ortsbildprägenden Raumelemente sollen aufgewertet werden. Werbeanlagen, die keinen Bezug zu den dort ansässigen Nutzungen haben, würden diesem Sanierungsziel widersprechen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundstücke können vollständig überbaut werden (Grundflächenzahl 1,0). Damit wird die gemäß Baunutzungsverordnung vorgegebene Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ausgeschöpft. Die Grundstücke können mit zwei bis vier Vollgeschossen bebaut werden. Ausgehend von dem Leitgedanken der Verdichtung im zentralen Bereich soll diese Festsetzung ein hohes Ausnutzungsmaß der Bebauung ermöglichen. Dem gleichen Ziel dient die Ausweisung der Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß. Danach sind Neubauten mindestens zweigeschossig und höchstens viergeschossig zu errichten.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Im Bebauungsplan werden lediglich Baugrenzen festgesetzt. Sie geben den äußersten Rahmen der überbaubaren Grundstücksfläche an. Die Baugrenzen fallen zum größten Teil mit der Straßenbegrenzungslinie zusammen und ermöglichen daher eine intensive Ausnutzung der Grundstücke. Diese Regelung bildet eines der planungsrechtlichen Grundelemente für ein verdichtetes, den Straßenraum betonendes Stadtquartier.

Um den im östlichen Teil des Theaterbereichs vorhandenen Durchgang auch weiterhin für die Öffentlichkeit durchlässig zu halten, wird dieser Bereich als Durchgang mit einer zwei- bis viergeschossigen Bebauung festgesetzt, wobei das Erdgeschoss ein Luftgeschoss ist, dass als Vollgeschoss mitgezählt und mit einer lichten Höhe von mindestens 3,50 m ausgewiesen wird. Die Fläche selbst wird in die Straßenverkehrsfläche einbezogen, um die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit zu gewährleisten.

Es wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um eine – entsprechend der Lage im Stadtgebiet – verdichtete Baustruktur zu ermöglichen.

4. Verkehr

Die im Plangebiet festgesetzten Verkehrsflächen sind zum größten Teil vorhanden.

Zwischen der Travemünder Straße und dem Waller Ring soll eine neue Straße hergestellt werden, um die Erschließung des Theatergrundstücks und des Bahnhofs zu verbessern. In diesem Bereich soll – entsprechend der zentralen Lage – ein großzügig ausgebauter öffentlicher Raum entstehen, so dass dieser Bereich des Stadtteilzentrums Walle betont werden kann. Der Straßenraum soll hier für Fußgänger und Radfahrer als Boulevard ausgestaltet werden.

Ein Teil der neu anzulegenden Straßenverkehrsfläche ist Bestandteil des Grün- und Freiraumkonzepts „Grünes Netz“³⁾, und zwar des ortsteilübergreifenden Grünzugs, der entlang der Bahnanlagen von Oslebshausen über Gröpelingen bis nach Walle reicht. Der im Plangebiet neu anzulegende Weg für Fußgänger und Radfahrer ist daher unter Berücksichtigung des Charakters einer Freiraumverbindung anzulegen und zu begrünen.

Weitere, zurzeit noch in Privateigentum befindliche Teile von Grundstücken, die aber schon heute größtenteils als „freigelegte“ Grundstücksflächen der Öffentlichkeit als Verkehrsflächen für Fußgänger zur Verfügung stehen, werden nun auch als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen. Dies betrifft Flächen am Waller Ring.

Die in den bisherigen Bebauungsplänen 228 und 599 ausgewiesenen, aber nicht hergestellten Verkehrsflächen an der Waller Heerstraße und am Waller Ring werden als Bauflächen festgesetzt.

5. Begrünung

Im Rahmen der Straßen- und Stellplatzbegrünung östlich des Theaters sowie bei der Anlage eines Boulevards zwischen dem Bahnhofs- und Theatereingang sollen Bäume neu gepflanzt werden. Die möglichen Baumstandorte liegen innerhalb der ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen. Eine Konkretisierung der Planung wird im Rahmen der Fachplanungen erfolgen. Festsetzungen zur Bepflanzung werden daher im Bebauungsplan 1923 nicht getroffen.

D) Umweltprüfung

Der Bebauungsplan 1923 ist vor In-Kraft-Treten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) eingeleitet worden. Die Umweltprüfung soll deshalb auf der Grundlage des § 233 Abs. 1 BauGB 2004 nach bisher geltenden Vorschriften weitergeführt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung Kerngebiet (MK) fest. Die überbaubare Grundfläche beträgt rund 17.000 m² und liegt damit unterhalb sämtlicher Prüfwerte der Nr. 18 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)⁴⁾. Die Durchführung einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne dieses Gesetzes ist somit nicht erforderlich. Gleichwohl wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Umweltbereiche betrachtet und wie folgt bewertet:

1. Natur und Landschaft

Der größte Teil des Kerngebiets ist bebaut. Natur- und Landschaftselemente sind hier nicht vorhanden. Mit den Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplans sind keine Eingriffe verbunden, die über das bisher zulässige Maß der bislang gültigen Bebauungspläne hinausgehen; die Eingriffsregelung ist daher gemäß § 1 a Absatz 3 Satz 4 Baugesetzbuch nicht anzuwenden.

3) Der Senator für Bau und Umwelt, Grün- und Freiraumkonzept Bremen, 2003.

4) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350).

2. Wasser

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Sie liegen zwischen 0,75 m NN und 1,5 m NN. Das Grundwasser fließt nach Nordosten. Aufgrund des variierenden Oberflächenreliefs der Schlurflage an der Basis der Düne kann es – abweichend von der Hauptstromrichtung des Grundwassers in den Wesersanden – zu einer davon abweichenden Fließrichtung in den zeitweise wasserführenden Dünensanden kommen.

Aufgrund der örtlichen hydrogeologischen Verhältnisse ist eine Versickerung von Niederschlagswasser aus Oberflächen- und Dachentwässerungen möglich.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 6,5 - 7,0; Gesamteisen: 1 - 10 mg/l; Chloride: 10 - 25 mg/l; Sulfate: 80 - 150 mg/l; Magnesium: 5 - 10 mg/l; Calcium: 75 - 100 mg/l).

Im Bereich des Baublocks zwischen Waller Heerstraße, Waller Ring und Wiedastraße ist unter der gekennzeichneten Fläche A und B das Grundwasser erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen, und zwar leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW), belastet. Diese Grundwasserverunreinigung wurde durch den Betrieb einer ehemaligen Chemischen Reinigung verursacht, die sich außerhalb des Plangebiets befand. Die Schadensquelle ist identifiziert. Eine Sanierung ist vorgesehen.

Aufgrund der LHKW-Belastung wurde den Anwohnern im Bereich Waller Heerstraße 131 bis 137 und Waller Ring 121 im Juli 2003 vom Gesundheitsamt Bremen und dem Senator für Bau, Umwelt und Verkehr vorsorglich empfohlen, das Grundwasser nicht zum Spielen, Befüllen von Planschbecken sowie als Gießwasser zu nutzen.

Darüber hinaus wurde etwa im Zentrum der gekennzeichneten Flächen A und B örtlich der Maßnahmenschwellenwert der LAWA⁵⁾ für polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) im Grundwasser erreicht.

3. Lärm

Erheblicher Straßen- und Schienenverkehrslärm belastet das Plangebiet. Wesentliche Lärmquellen sind der Kraftfahrzeugverkehr auf der Waller Heerstraße und auf dem Waller Ring sowie der Betrieb auf der Eisenbahnstrecke Bremen–Bremerhaven, die östlich des Planbereichs verläuft.

Der Bebauungsplan fordert baulichen Schallschutz für neu zu errichtende Wohnungen bzw. Wohngebäude, und zwar in überwiegend Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen. Hierfür kommt in erster Linie die Grundrissgestaltung der Gebäude in Betracht. Die festgesetzten Schallschutzgrenzwerte sind bei Belüftung einzuhalten. Dies kann über (Lärmschutz-)Fenster bei gleichzeitig lärmdämmenden Lüftungseinrichtungen geschehen.

4. Untergrund/Boden

4.1 Geologische Informationen

Die Geländehöhe des Plangebiets liegt zwischen 2,5 m NN und 5,0 m NN. Die gesamte Fläche wurde mit unterschiedlich mächtigen Ablagerungen künstlich aufgehöhht. Diese Auffüllungen weisen Mächtigkeiten von 0,2 m bis 2,0 m auf. Bei den Auffüllungen handelt es sich überwiegend um Sande, die Anteile an Bauschutt, Lehm und Mutterboden aufweisen. Örtlich können auch kleinere Bereiche auftreten, wo Bauschuttanteile überwiegen.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Bremer Düne. Unter den beschriebenen Auffüllungen folgen holozäne Dünensande in einer Mächtigkeit von 2,0 m bis 3,0 m. Diese Dünensande werden flächenhaft von 0,1 m bis 0,7 m mächtigen schluffig-tonigen Weichschichten unterlagert, in die stellenweise auch Torfe eingelagert sein können. Diese Weichschichten stehen in der Regel bei etwa - 0 m NN bis - 0,8 m NN an. Der Baugrund kann

5) LAWA: Länderarbeitsgemeinschaft Wasser, Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden, 1994.

bei höheren Sohlspannungen als setzungsempfindlich bezeichnet werden. Vorhaben mit Tiefgründungen erfordern daher besondere Vorkehrungen. Innerhalb der Dünensande kann es auf den wasserstauenden Schluffen und Tonen zeitweise zu Ansammlungen von Grundwasser kommen.

Darunter folgen sandig-kiesige Schichten der Weichsel- und Saale-Kaltzeit, die den oberen Grundwasserleiter repräsentieren. Die Basis des Grundwasserleiters wird in Tiefen ab - 15 m NN durch die bindigen Lauenburger Schichten gebildet.

4.2 Altlasten

Im gesamten Plangebiet wurden in der Vergangenheit anthropogene Auffüllungen vorgenommen. Die Auffüllung besteht aus Sanden und Kiesen, die z. T. mit Bauschutt und Rotstein versetzt sind, vereinzelt wurden auch Aschebeimengungen angetroffen. Diese Auffüllung ist in weiten Teilen unbelastet, örtlich jedoch mit wechselnden Konzentrationen von Blei und Benzo(a)pyren (BaP) belastet. Teilweise werden die Prüfwerte nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BbodSchV) für Wohngebiete erreicht.

Im Bereich des Parkplatzes Waller Ring 131 wurden in der Auffüllung erhöhte Benzoapyrenwerte in mehreren Sondierungen nachgewiesen, sie überschreiten teilweise die Prüfwerte nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BbodSchV) für Gewerbegebiete. Dieser belastete Bereich ist im Bebauungsplan als Fläche B gekennzeichnet. Im südlichen Bereich dieser Kennzeichnungsfläche wurde darüber hinaus in einer Tiefe 2,10 bis 2,30 m eine kleinräumige Mineralölkohlenwasserstoff (MKW)-Belastung ermittelt, der Maßnahmenschwellenwert der LAWA⁶⁾ wird erheblich überschritten. Von den beschriebenen Bodenbelastungen geht bei einem Erhalt der gegenwärtigen Nutzung und der vorhandenen, vollständigen Oberflächenversiegelung keine Gefährdung der menschlichen Gesundheit aus.

5. Luft/Klima

Das Gebiet liegt in einem dicht bebauten Stadtteil. Größere, auch stadtklimatisch bedeutsame Grünanlagen sind der rund 500 m vom Plangebiet entfernt gelegene Waller Park und der Waller Friedhof. Die Kleingärten und Grünanlagen nördlich des Plangebiets verbessern die Qualität des örtlichen Klimas. Stadtklimatische Auswirkungen aufgrund der Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht zu erwarten.

6. Stadtbild

Das Stadtbild wird durch die vorwiegend geschlossene zwei- bis viergeschossige Bebauung an der Waller Heerstraße und am Waller Ring geprägt. Der Bebauungsplan enthält Vorgaben zum Erhalt und zur Weiterentwicklung dieses Stadtbilds.

Durch die Neuausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen soll die planungsrechtliche Grundlage zur Verbesserung der Erschließung und damit auch der städtebaulichen Raumbildung geschaffen werden. Hier ist vor allem der neu zu errichtende Straßenraum von Bedeutung, der neben der Erschließungsfunktion auch Aufgaben zur Verbesserung der Kommunikation für die Bewohner und Besucher erfüllen sowie ganz allgemein der räumlichen Betonung des Stadtteilzentrums dienen soll. Das Neugestaltungskonzept, das diesem Bebauungsplan zugrunde liegt, soll dazu beitragen, die Qualität des Stadtbilds und den Stellenwert dieses innerstädtischen Quartiers angemessen herauszustellen.

7. Kultur und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet ist mit dem Vorhandensein von archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Bei Erdarbeiten jeglicher Art, insbesondere auch bei Altlasten- oder Baugrundsondierung, Kampfmittelsuche und -räumung, ist eine vorherige Absprache mit dem Landesarchäologen und eine Beobachtung der vorgenannten Arbeiten durch diesen erforderlich.

6) LAWA: Länderarbeitsgemeinschaft Wasser, Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden, 1994.

8. Weitere Umweltbereich/Wirkungsfelder sind durch die Planung nicht betroffen.

E) Finanzielle Auswirkungen

Die Finanzierung der Vorhaben im Planbereich erfolgt im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Waller Heerstraße“.

Die Kosten für die Realisierung der Maßnahmen im Planbereich dieses Bebauungsplanes sind gemäß § 149 BauGB in der im Zusammenhang mit der Sanierungsmaßnahme aufgestellten Kosten- und Finanzierungsübersicht für die im Plangebiet beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen enthalten.

Hierin sind folgende Kosten benannt (netto):

Straßenbau, Straßenraumbegrünung, Aufpflasterung usw.	750.000 €
Grunderwerb	130.000 €
Abbruchkosten	65.000 €

Die Umsetzung der Planung erfolgt durch die Stadtgemeinde sowie durch die von ihr Beauftragten. Die erforderlichen Mittel werden entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über welche die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

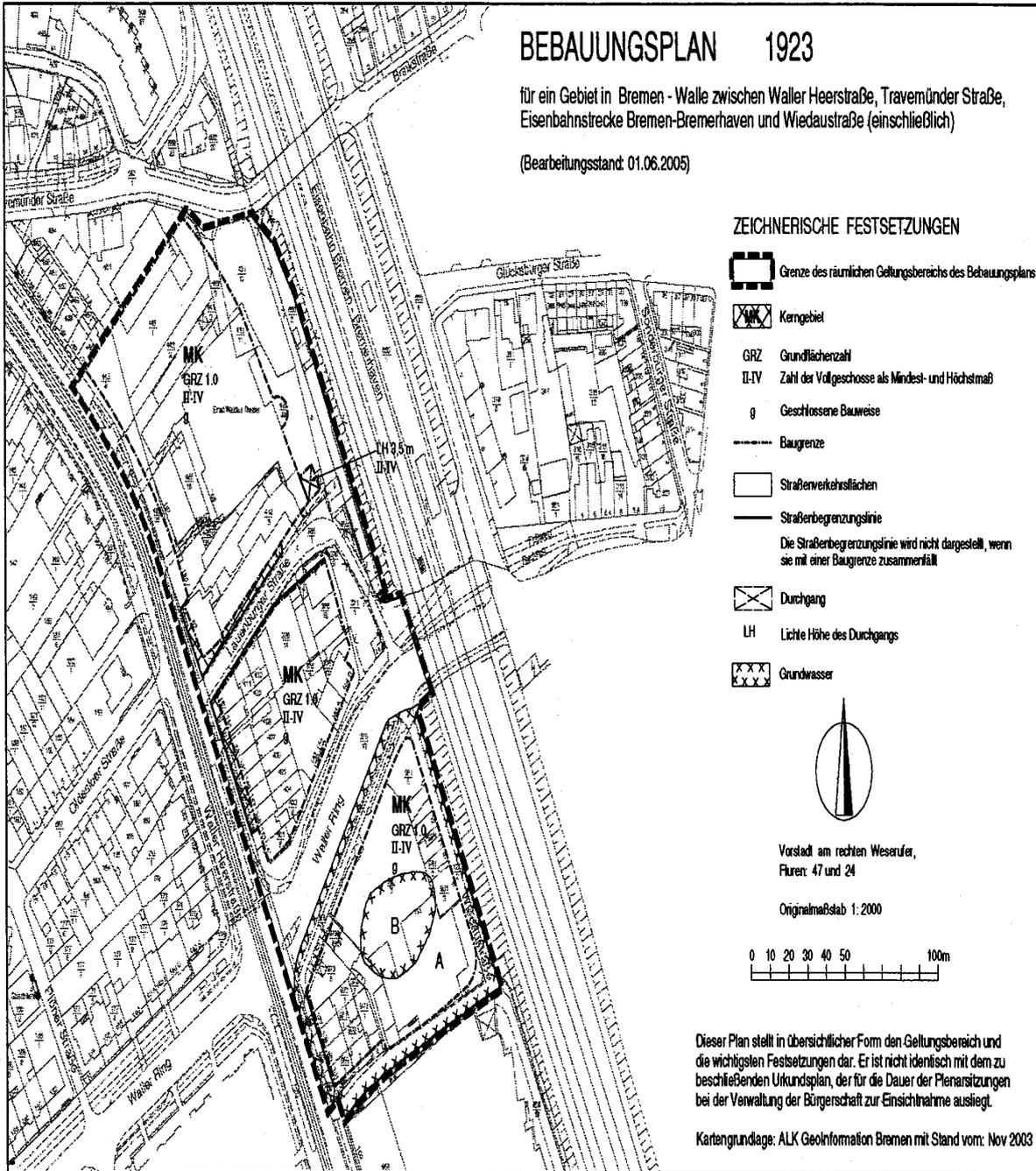
Wegen der Kampfmittelbeseitigung ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen weitere Kosten entstehen könnten.

Aus dem Verkauf der Baugrundstücke VR 24, Flurstück 443/3 (Waller Heerstraße 177) und VR 47 Flurstück 973/6 (Waller Heerstraße Ecke Waller Ring) ergibt sich ein Erlös von ca. 200.000 €, der für die Abfinanzierung innerhalb der Sanierungsmaßnahme benötigt wird.

BEBAUUNGSPLAN 1923

für ein Gebiet in Bremen - Walle zwischen Waller Heerstraße, Travemünder Straße, Eisenbahnstrecke Bremen-Bremerhaven und Wiedastraße (einschließlich)

(Bearbeitungsstand: 01.06.2005)



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Kerngebiet

GRZ Grundflächenzahl

II-IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

g Geschlossene Bauweise

--- Baugrenze

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Die Straßenbegrenzungslinie wird nicht dargestellt, wenn sie mit einer Baugrenze zusammenfällt

Durchgang

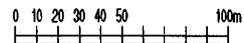
LH Lichte Höhe des Durchgangs

Grundwasser



Vorstadt am rechten Weserufer,
Fluren: 47 und 24

Originalmaßstab 1:2000



Dieser Plan stellt in übersichtlicher Form den Geltungsbereich und die wichtigsten Festsetzungen dar. Er ist nicht identisch mit dem zu beschließenden Ufkundungsplan, der für die Dauer der Plenarsitzungen bei der Verwaltung der Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.

Kartengrundlage: ALK Geoinformation Bremen mit Stand vom: Nov 2003