

Mitteilung des Senats vom 30. August 2005

Bebauungsplan 2273 für ein Gebiet in Bremen-Walle zwischen Waller Heerstraße (einschließlich Hausnummern 259, 263 und 293 A), Alter Winterweg und öffentlicher Grünanlage (Grünzug West)

(Bearbeitungsstand: 20. April 2005)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2273 (Bearbeitungsstand: 20. April 2005) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 16. Juni 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 im Bericht erwähnte Erschließungsvertrag wird nicht beigefügt und kann beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr bei Bedarf eingesehen werden.

Der Senat schließt sich dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr einschließlich Anlage zum Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2273 (Bearbeitungsstand: 20. April 2005) in Kenntnis der eingegangenen Anregungen zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Bebauungsplan 2273 für ein Gebiet in Bremen-Walle zwischen Waller Heerstraße (einschließlich Hausnummern 259, 263 und 293 A), Alter Winterweg und öffentlicher Grünanlage (Grünzug West)

(Bearbeitungsstand: 20. April 2005)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 2273 (Bearbeitungsstand: 20. April 2005) und die entsprechende Begründung zum Bebauungsplan 2273 (Bearbeitungsstand: 20. April 2005) vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau)

Vor Abschluss des Verfahrens zum Bebauungsplan 2273 ist das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) am 20. Juli 2004 in Kraft getreten. Für das vorliegende Bauleitplanverfahren ergeben sich daraus jedoch 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 hat am 7. März 2002 einen Planaufstellungsbeschluss gefasst. Dieser Beschluss ist am 20. März 2002 öffentlich bekannt gemacht worden.

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Zum Entwurf des Bebauungsplanes 2273 ist am 1. Oktober 2003 vom Ortsamt West eine frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung, in der u. a. die betreffenden Planungsziele der Öffentlichkeit vorgestellt wurden, durchgeführt worden.

Das Ergebnis dieser Trägerbeteiligung ist von der Deputation für Bau und Verkehr vor Beschluss über die öffentliche Auslegung behandelt worden. Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der 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 (eingeschlossen das Ortsamt West und der Beirat Walle) bei der Aufstellung der Planung beteiligt worden. Über das Ergebnis der Beteiligung ist die Deputation für Bau und Verkehr vor Beschluss über die öffentliche Auslegung informiert worden. Die Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet worden.

5. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 3. Februar 2005 den Beschluss gefasst, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2273 (Bearbeitungsstand: 29. November 2004) einschließlich entsprechender Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Entwurf des Bebauungsplanes 2273 (Bearbeitungsstand: 29. November 2004) einschließlich entsprechender Begründung hat in der Zeit vom 21. Februar 2005 bis 21. März 2005 beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, von dem betreffenden Entwurf des Planes mit entsprechender Begründung im Ortsamt West Kenntnis zu nehmen.

Im Übrigen hat während der vorgenannten Auslegung für Jedermann zusätzlich die Gelegenheit bestanden, beim Senator für Bau, Umwelt und Verkehr sowie beim Ortsamt West in das folgende Gutachten, das im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 2273 erstellt wurde, Einsicht zu nehmen:

— Geräuschimmissionsprognose für den geplanten Umbau des Kombibades Bremen-West, Dipl.-Ing. André Kiwitz, Dipl.-Ing. Jürgen Hünerberg, Bremerhaven, 5. November 2001, einschließlich Ergänzungen zu dieser Prognose.

6. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

6.1 Anregungen von privaten Einwendenden

Anlässlich der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2273 sind von privaten Einwendenden Anregungen eingegangen. Die betreffenden Anregungen sowie die dazu von der Deputation für Bau und Verkehr empfohlene Behandlung 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

Anlässlich der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes haben mehrere Träger öffentlicher Belange mitgeteilt, dass sie gegen den Planentwurf keine Einwendungen haben.

Weitere Träger öffentlicher Belange haben nach Klärung bestimmter Fragen bzw. nach Berücksichtigung ihrer Belange im Entwurf des Be-

bauungsplanes 2273 (Bearbeitungsstand: 20. April 2005) sowie in der entsprechenden Begründung zum Bebauungsplan 2273 (Bearbeitungsstand: 20. April 2005) gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken.

Nähere Angaben zu den betreffenden Änderungen des Planentwurfes und der Begründung sind unter dem Gliederungspunkt A) 7. Änderungen des Planentwurfes und der Begründung nach der öffentlichen Auslegung aufgeführt; hierauf wird verwiesen.

6.2.1 Anlässlich der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2273 hat das Ortsamt West zum Planentwurf Folgendes mitgeteilt:

„Die Mitglieder des beim Stadtteilbeirat Walle bestehenden Fachausschusses Bau und Umwelt haben die oben genannten Planvorlagen am 31. Januar 2005 nochmals eingesehen um zu der Festsetzung ‚SO‘ Sondergebiet/Freizeit/Sport Stellung zu nehmen:

Beide Gebäude a) Hallenbad und b) Eislaufhalle sind bei der Baubeantragung als ‚Sporteinrichtungen‘ ausgelegt und so auch von hieraus genehmigt worden.

Für die Durchführung von kulturellen Veranstaltungen – wie Disco und anderen Musikevents – sollten nach wie vor wegen der Lärmintensität und Beeinträchtigung der Nachbarschaften im Einzelfall Genehmigungen beantragt und erteilt werden. Diese Auflage sollte auch für ‚Open-Air‘-Musikveranstaltungen im Freibadbereich gelten.

Wir bitten, diese Stellungnahme in der öffentlichen Auslegung mit einfließen zu lassen.“

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

Die vom Ortsamt West vorgebrachten Anregungen des Beirates Walle können nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes 2273 geregelt werden. Sie sind im Rahmen der Durchführung der Planung von den hierfür zuständigen Stellen zu beachten. Angemerkt wird hierzu jedoch, dass im Bereich des im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebietes – Freizeit und Sport – u. a. auch Anlagen für kulturelle Zwecke allgemein zulässig sind. Discotheken mit entsprechenden Disco-Veranstaltungen sind in der Regel jedoch keine Einrichtungen für kulturelle Zwecke. Sie sind nach der Baunutzungsverordnung unter Vergnügungsstätten einzuordnen, die in diesem Bereich nicht zulässig sind. Anlagen für Open-Air-Musikveranstaltungen und sonstige Musikevents im Freien sind in diesem Bereich planungsrechtlich auch nur zulässig, wenn damit ein kultureller Anspruch verbunden ist.

Die allgemeine Zulässigkeit von kulturellen Ereignissen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes 2273 erübrigt jedoch nicht die Prüfung des einzelnen, im Freien stattfindenden Vorhabens. Die jeweilige Veranstaltung ist, insbesondere wenn dadurch Störungen für die Nachbarschaft zu vermuten sind, bei mehreren Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, zu denen u. a. auch das Ortsamt West gehört, zu beantragen. Dabei ist u. a. auf der Grundlage der Freizeitlärmrichtlinie zu prüfen, ob schützenswerte nachbarrechtliche Nutzungen beeinträchtigt werden. Die Auswirkungen der Veranstaltung auf die angrenzenden Bereiche wird emissionsrechtlich im Zusammenhang mit sonstigen, bereits auf das Gebiet einwirkenden Einflüssen bewertet. Die Veranstaltung kann gegebenenfalls nur unter Einhaltung bestimmter Auflagen, wie z. B. Beachtung der Immissionsrichtwerte der Freizeitlärmrichtlinie und sonstiger geeigneter Maßnahmen durchgeführt werden.

Einer Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes 2273 bedarf es im Zusammenhang mit den Anregungen des Beirates Walle nicht.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den Bebauungsplanentwurf 2273 aus den vorgenannten Gründen unverändert zu belassen.

Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes ist das Ortsamt West über das Ergebnis dieser öffentlichen Auslegung unter Zusendung der entsprechenden Deputationsvorlage (einschließlich Bericht der Deputation für Bau und Verkehr) informiert worden.

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.

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

Nach der öffentlichen Auslegung sind der Entwurf des Bebauungsplanes 2273 sowie dessen Begründung geändert worden. Die betreffenden Änderungen sind in den Entwurf des Bebauungsplanes 2273 (Bearbeitungsstand: 20. April 2005) sowie in die entsprechende Begründung zum Bebauungsplan 2273 (Bearbeitungsstand: 20. April 2005) eingeflossen.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Änderungen:

7.1 Im Planentwurf ist die überbaubare Fläche des Sondergebietes Freizeit/Sport im südwestlichen Bereich der von der Waller Heerstraße abzweigenden Erschließungsstraße um 2 m erweitert worden. Infolge dieser Erweiterung ist die angrenzende nicht überbaubare Fläche von bisher 5 m auf nunmehr 3 m reduziert worden. Die Planänderung ist aufgrund von privaten Einwendenden vorgebrachten 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.

7.2 Die Begründung zum Bebauungsplan ist aufgrund von Hinweisen von Trägern öffentlicher Belange wie folgt geändert bzw. ergänzt worden:

- Unter B) 1. Entwicklung und Zustand ist ein Hinweis auf den öffentlichen Personennachverkehr aufgenommen worden.
- Unter D) 2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist der Hinweis auf einen erforderlich gewordenen Erschließungsvertrag aufgenommen worden.
- Unter D) 3. Boden/Altlasten sind die Angaben zu den im Planbereich vorhandenen Bodenkontaminationen aktualisiert worden.
- Unter E) Finanzielle Auswirkungen sind die Angaben zu den Kosten redaktionell geändert bzw. ergänzt worden.

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

7.3 Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den unter 7.1 bis 7.2 aufgeführten Änderungen des Bebauungsplanentwurfes und der Begründung stattzugeben

8. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung

Durch die nach der öffentlichen Auslegung erfolgte Planänderung betreffend die Erweiterung einer überbaubaren Fläche um 2 m und der damit verbundenen Reduzierung der nicht überbaubaren Fläche von bisher 5 m auf nunmehr 3 m (siehe Angaben unter dem vorstehend aufgeführten Gliederungspunkt 7.1) sind die Grundzüge der Planung jedoch nicht berührt worden. Unter dieser Voraussetzung ist gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB unter entsprechender Anwendung des § 13 Nr. 2 BauGB (vereinfachtes Verfahren), wonach den betroffenen Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben ist, mit Beschluss der Deputation für Bau und Verkehr von einer erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes abgesehen worden.

Die von der Änderung betroffenen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen. Die betreffende Planänderung ist von der Nutzerin dieser Flächen sowie von einer betroffenen Baugesellschaft

beantragt worden. Weitere von der Planungsänderung Betroffene haben gegen die Planänderung keine Bedenken erhoben.

Die Planänderung ist auch mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden.

B) Stellungnahme des Beirates

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat das Ortsamt West mitgeteilt, dass der Beirat Walle dem ihm vorgelegten Bebauungsplanentwurf zugestimmt hat.

Anlässlich der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2273 hat das Ortsamt West Anregungen des Beirates Walle mitgeteilt. Die betreffenden Anregungen sowie die von der Deputation für Bau und Verkehr empfohlene Behandlung dieser Anregungen sind in diesem Bericht unter dem Gliederungspunkt A) 6.2.1 aufgeführt; auf die entsprechenden Angaben wird verwiesen.

Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2273 ist das Ortsamt West über das Ergebnis dieser öffentlichen Auslegung unter Zusage der entsprechenden Deputationsvorlage (einschließlich Bericht der Deputation für Bau und Verkehr) informiert worden.

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 2273 für ein Gebiet in Bremen-Walle zwischen Waller Heerstraße (einschließlich Hausnummern 259, 263 und 293 A), Alter Winterweg und öffentlicher Grünanlage (Grünzug West) (Bearbeitungsstand: 20. April 2005) in Kenntnis der eingegangenen Anregungen und ihrer empfohlenen Behandlung (siehe Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Jens Eckhoff
(Vorsitzender)

Dr. Carsten Sieling
(Sprecher)

Städtebauliche Daten zum Bebauungsplan 2273

(Bearbeitungsstand: 20.04.2005)

I. Allgemeine Flächenbilanz (ca.)		ha	
1. Gesamtfläche des Plangebietes		4,81	
1.1 davon bereits erschlossene Fläche		3,45	
		ha	%
1.2. neu zu erschließende Fläche, davon		1,37	100
a) Baugebietsflächen (Netto)		0,90	66
b) Verkehrsflächen öffentlich		0,25	18
privat		-	-
c) Grünflächen öffentlich		0,22	16
privat		-	-
d) Ausgleichsflächen intern		0,124	9
extern		0,11	-
e) sonstige Flächen		-	-
(z.B. Versorgungsflächen,		-	-
Gemeinbedarfsflächen)		-	-

II. Baugebiete		ha	%
Baugebietsflächen (Netto), davon		4,34	100
a) Wohnbauflächen (WR/WA)		0,90	21
b) Gemischte Bauflächen (MD/MI/MK)		0,23	5
c) Gewerbliche Bauflächen (GE/GI)		-	-
d) Sonderbauflächen		3,22	74

III. Wohnungsbaupotentiale		Anzahl	%
1. Gesamtanzahl der WE, geschätzt, davon in		39	100
a) Einzelhäusern		4	10
b) Doppelhäusern		-	-
c) Reihenhäusern		35	90
d) Geschosswohnungsbauten (85m ² /WE)		-	-
2. Bebauungsdichte (WE/ha neu zu erschließende Bruttobaufläche)		35	
3. Zusätzliche WE auf bereits erschlossenen Flächen (Nachverdichtung), geschätzt		-	
4. Einwohnerzuwachs ¹ (2,4 Einwohner/WE)		94	

¹ Wenn es sich um Zuzüge handelt und nicht nur Wohnungen innerhalb Bremens frei gemacht werden.

Begründung zum Bebauungsplan 2273 für ein Gebiet in Bremen-Walle zwischen Waller Heerstraße (einschließlich Hausnummern 259, 263 und 293 A), Alter Winterweg und öffentlicher Grünanlage (Grünzug West)

(Bearbeitungsstand: 20. April 2005)

A) Plangebiet

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes 2273 liegt im Stadtteil Walle und hier im Ortsteil Walle.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des ehemaligen Waller Sees, es erfasst u. a. das heutige Waller Seebad als Freibad mit Schwimmbecken und Liegewiese sowie im baulichen Zusammenhang das Hallenbad und die Eislaufhalle.

Im Eckbereich der Waller Heerstraße/Grünzug West sind aufgrund der Nähe zum Waller Friedhof ein Steinmetzbetrieb, eine Gaststätte sowie eine Tankstelle ansässig. Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Baumkulisse des öffentlichen Grünzuges West begrenzt.

Das Plangebiet wird durch die Haltestelle „Waller Friedhof“ der Linien 2 und 10 vom öffentlichen Personennahverkehr sowie durch die Regionalbuslinie 680 erschlossen. Eine direkte Anbindung an die Innenstadt ist durch die Linie 2 und an den Hauptbahnhof durch die Linien 10 und 680 gegeben.

Im Planbereich sind technische Bodenuntersuchungen im Hinblick auf Altlasten durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Untersuchungen ist in dieser Begründung unter dem Gliederungspunkt D) 3. Boden/Altlasten aufgeführt; auf die entsprechenden Angaben wird hier verwiesen.

Nach geologischen Informationen liegt die natürliche Geländehöhe des Planungsgebietes bei 2,5 m bis 3,0 m NN. Im Planungsgebiet liegen annähernd flächenhaft 0,5 m bis 1,0 m mächtige anthropogene Auffüllungen vor, die in der Regel aus Sanden bestehen, in denen geringe Anteile von Bauschuttresten anzutreffen sind. Im östlichen und südöstlichen Teil des Planungsgebietes, durchweg im Bereich der geplanten Wohnbebauung, liegen größere Mächtigkeiten der Auffüllungen vor (zwischen 2 m und 4 m, im Extremfall bis zu 6,2 m). Zieht man ältere Kartenwerke zu Rate (Deutsche Grundkarte 1 : 5.000 von 1950, Top. Karte 1 : 25.000 von 1900) so wird erkenntlich, dass hier ein Teil des alten Waller Sees bzw. des nachfolgenden Bades verfüllt worden ist.

Als jüngste geologische Schicht stehen unter den Auffüllungen zunächst Feinsande in Mächtigkeiten von 0,5 m bis 1,5 m, maximal bis zu 3,0 m an. Unter der Basis dieser Dünenande lagern Schluffe, Tone und Torfe in Mächtigkeiten von 0,5 m bis 1,5 m, mit größeren Mächtigkeiten (> 2,5 m) muss in bestimmten Bereichen gerechnet werden (Basis der Weichschichten bei - 1,5 m NN bis 0,5 m NN, in Extremfällen bis - 3,0 m herunterreichend). Wegen dieser Weichschichtenlage muss der Untergrund teilweise als stark setzungsempfindlich eingestuft werden.

Es empfehlen sich vor der Bebauung Baugrunduntersuchungen, zumal in Bereichen mit großen Schluff-/Torfmächtigkeiten bzw. Auffüllungsbereichen des alten Sees.

Unter den holozänen Weichschichten folgen die Mittel- und Grobsande der Weichsel- und Saale-Kaltzeit. Diese Wesersande bilden den oberen Grundwasserleiter. Ihre Basis wird in Tiefen ab - 15 m NN (= tiefer als 18 m unter Geländeoberfläche) durch die bindigen Lauenburger Schichten gebildet.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (7. April 1976) ergaben Grundwasserstände um 0,50 m NN (2,5 m unter Geländeoberfläche);

Höchststände sind bei 1,5 m NN (1,5 m unter Geländeoberfläche) zu erwarten. Somit können die Grundwasserstände in das Gründungsniveau hineinreichen. Das Grundwasser fließt nach Nordosten.

Aufgrund der hydrogeologischen Situation ist eine Versickerung von Niederschlagswasser aus Oberflächen- und Dachentwässerung während Zeiten tieferer Grundwasserstände möglich.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 5,5 - 7,5; Gesamteisen: 1 - 10 mg/l; Chloride: 25 - 50mg/l; Sulfate: 40 - 120 mg/l; Magnesium: 5 - 10 mg/l; Calcium: 25 - 50 mg/l).

2. Geltendes Planungsrecht

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes 2273 setzt der Bebauungsplan 800, rechtsverbindlich seit dem 23. Oktober 1973, u. a. Folgendes fest:

- Grünfläche (öffentlicher Badeplatz),
- Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Hallenbad) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2,
- Gewerbegebiet (Tankstelle) mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,0,
- Abwasserleitung.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für die Flächen im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Grünflächen mit Badeplatz/Freibad sowie Flächen für Gemeinbedarf mit sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden dar. Mit der im Verfahren befindlichen 53. Flächennutzungsplanänderung sollen für einen Teil des Planbereiches Wohnbauflächen sowie gemischte Bauflächen und für einen weiteren Teil Sonderbauflächen (Sport/Freizeit) dargestellt werden.

3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Die Bedeutung des Waller Seebades für den Bremer Westen als Freizeit- und Schwimmsporteinrichtung soll in Verbindung mit der Eislaufhalle und dem Hallenbad gestärkt werden. Um die Akzeptanz und den Freizeitwert zu steigern, soll das Bad nach den Vorgaben des Bäderkonzeptes ein modernes und interessantes Bäderangebot erhalten. Kombibecken, Erlebnisbecken, Schwimmbecken und weitere Freizeitangebote sollen zur Steigerung der Attraktivität des Bades beitragen. Zur Realisierung dieser Vorhaben setzt der Bebauungsplan 2273 für diesen Bereich als Art der baulichen Nutzung Sondergebiet (Freizeit/Sport) fest.

Im Zuge der Umstrukturierung des Bades zum Kombibad wird ein Teil der ehemaligen Liegewiese nicht mehr in Anspruch genommen. Diese bisherigen stadteigenen Flächen sollen nach Veräußerung als Wohngebiet für Einfamilienreihenhäuser und freistehende Einzel- und Doppelhäuser erschlossen werden. Bei dieser Planung soll auch ein ausreichender Schutz der Wohnbebauung vor Beeinträchtigungen durch den von dem Badebetrieb ausgehenden Lärm berücksichtigt werden durch einen aus Garagen, Nebenanlagen und einem Gebäude bestehenden Riegelbau mit einer aus Lärmschutzgründen erforderlichen Mindesthöhe. Hierzu ist das folgende schalltechnische Gutachten (einsehbar u. a. im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes 2273) erstellt worden:

- Geräuschimmissionsprognose für den geplanten Umbau des Kombibades Bremen-West, Dipl.-Ing. André Kiwitz, Dipl.-Ing. Jürgen Hünerberg, Bremerhaven, 5. November 2001, einschließlich Ergänzungen zu dieser Prognose.

Die vorgenannten Planungsziele können nicht im Rahmen der bisher für den Planbereich geltenden Festsetzungen realisiert werden. Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ist dafür erforderlich.

C) Planinhalt

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und sonstige mit den Baugebieten verbundene Festsetzungen

a) Sondergebiet Freizeit/Sport (SO – FR/SP)

Um die Akzeptanz und den Freizeitwert zu steigern, soll das Waller Bad nach den Vorgaben des Bäderkonzeptes ein modernes und interessantes Bäderangebot erhalten. Das Sondergebiet Freizeit/Sport dient der Unterbringung von Freizeit- und Sporteinrichtungen. Hallenbad, Freibad, Eislaufhalle, Anlagen für sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften sind allgemein zulässig.

Nutzungen, die den allgemein zulässigen Nutzungen zuzuordnen, ihnen gegenüber jedoch in Grundfläche und Bauvolumen untergeordnet sind, können ausnahmsweise zugelassen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung in diesem Sondergebiet wird bestimmt durch die zulässige Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß und die Grundflächenzahl (GRZ). Die festgesetzte Gebäudehöhe orientiert sich an den vorhandenen Gebäuden, insbesondere an der Eislaufhalle. Im weit überwiegenden Teil des Sondergebietes ist als Höchstmaß eine Gebäudehöhe von 13,5 m über angrenzender Straßenoberkante festgesetzt. Für die zur Waller Heerstraße ausgerichtete Bauzone für bauliche Erweiterungen ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Fassade eine maximale Gebäudehöhe von 8,0 m über angrenzender Straßenoberkante festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6. Sie ermöglicht die geplanten Erweiterungen und sichert die notwendige Freifläche.

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, weil sie hier städtebaulich nicht relevant ist.

Die an die Waller Heerstraße angrenzende vorhandene Stellplatzanlage ist innerhalb der nicht überbaubaren Fläche als Fläche für Stellplätze festgesetzt worden.

b) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für einen Teilbereich der ehemaligen Liegewiese wird allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Flächen sind eingeschossige, freistehende Einzel- und Doppelhäuser (ED) in offener Bauweise (o) und zweigeschossige Reihenhäuser in geschlossener Bauweise (g) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von jeweils 0,4 als Höchstmaß möglich. Gartengerätehäuser, Garagen und Stellplätze sollen die Nutzbarkeit der verbleibenden Freiflächen nicht beeinträchtigen. Um diesen Belang zu berücksichtigen, ist festgesetzt, dass innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen, soweit sie Gebäude im Sinne der Bremischen Landesbauordnung sind, sowie Garagen und Stellplätze nur zulässig sind, wenn sie besonders festgesetzt sind. In Teilbereichen des allgemeinen Wohngebietes sind Garagen und Nebenanlagen als bauliche Vorkehrung gegenüber Lärmeinwirkungen zu errichten. Weitere Ausführungen hierzu sind unter dem folgenden Gliederungspunkt C) 3. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) und unter D) 1. Lärm enthalten.

Die Erschließung des geplanten Wohngebietes erfolgt, ausgehend von der Waller Heerstraße, flächensparend über eine schleifenförmige öffentliche Verkehrsfläche mit gemeinsamer Fahr- und Gehfläche als Mischfläche. Innerhalb des Straßenquerschnittes sind im Wechsel einseitiges Längsparken und Baumpflanzungen möglich. Zwei Einfamilienreihenhauszeilen sind über private Zuwegungen zu erschließen.

c) Mischgebiet

Die an der Waller Heerstraße gelegenen Grundstücke sind entsprechend der vorhandenen Nutzung als Mischgebiet festgesetzt. Die dort zurzeit ansässigen Betriebe sind gemäß § 6 Baunutzungsverordnung zulässig. In Anlehnung an die straßenbegleitende Bebauung an der Waller Heerstraße ist hier eine zweigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise (g) mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 festgesetzt.

2. Baugrenzen, Baulinien

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt. Sie sind entsprechend dem Maß der baulichen Nutzung überbaubar.

3. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Mit dem Betrieb des im Sondergebiet Freizeit/Sport festgesetzten Waller Bades sind für die Monate Mai bis September Lärmbeeinträchtigungen sowohl für das innerhalb des Geltungsbereiches geplante als auch für das außerhalb des Geltungsbereiches angrenzende vorhandene Wohngebiet verbunden. Innerhalb der Sommermonate ergeben sich auf Grund der jeweiligen Wetterverhältnisse, den unterschiedlichen Auslastungen innerhalb der Wochentage und den unterschiedlichen Zeiträumen der Ferien stark schwankende Auslastungszustände pro Tag.

In dem schalltechnischen Gutachten „Geräuschimmissionsprognose für den geplanten Umbau des Kombibades West“ und in den Ergänzungen zu dieser Prognose ist die Verträglichkeit des Bades mit dem innerhalb des Geltungsbereiches geplanten und dem außerhalb des Geltungsbereiches angrenzenden Wohngebiet nach der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (18. BImSchV) (Sportanlagenlärmschutzverordnung) im Tageszeitraum unter Beachtung der folgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen nachgewiesen:

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind entlang der östlichen Grenze des Sondergebietes Freizeit/Sport Flächen für Garagen und Nebenanlagen (GA*/Na*) vorgesehen. Innerhalb dieser Flächen sind Garagen mit Pultdächern und in Verbindung mit Nebenanlagen als Riegelbau mit einer Firsthöhe von 9,85 m über Normalnull (NN) zu errichten. Das entspricht einer wirksamen Höhe als Schallschutzvorkehrung von 7,0 m über der projektierten Geländehöhe des Sondergebietes Freizeit/Sport. Eine Erhöhung der Schallschutzanlage über 7 m hinaus ist aus gestalterischen Gründen nicht vertretbar und aus konstruktiven Gründen unrealistisch.

Die zum Sondergebiet ansteigende Dachneigung des Riegelbaus bewirkt eine optimale Lärmabschirmung des Wohngebietes (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Auf die textliche Festsetzung Nr. 5 und auf die zeichnerische Skizze zur Bestimmung des oberen Bezugspunktes zur Höhenentwicklung wird verwiesen.

Im Süden grenzt das geplante allgemeine Wohngebiet an ein vorhandenes Mischgebiet an. In diesem Bereich ist eine Fläche für Garagen und Nebenanlagen (Ga* und Na*) ausgewiesen worden. Innerhalb dieser Fläche ist durch 2,5 m hohe Garagen und Nebenanlagen in Verbindung mit Schutzwänden sicherzustellen, dass die Nutzung der Wohngebäude und privat genutzten Freiflächen des allgemeinen Wohngebietes durch die Nutzungen im angrenzenden Mischgebiet nicht gestört wird (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) (siehe textliche Festsetzung Nr. 6).

Darüber hinaus sind zum Schutz der Wohnnutzung im allgemeinen Wohngebiet im Mischgebiet nur solche Betriebe, Betriebsteile und Anlagen zulässig, die benachbarte schützenswerte Gebiete nicht stören (siehe textliche Festsetzung Nr. 9).

Ein Teil des geplanten allgemeinen Wohngebietes grenzt an die vorhandene Stellplatzanlage im Bereich des Waller Bades. Im Sondergebiet Freizeit/Sport ist entlang der an der Planstraße gelegenen Baugrenze durch

1,80 m hohe Schutzwände sicherzustellen, dass durch den Betrieb der Stellplatzanlagen und ihre Zufahrten die Nutzung der angrenzenden Wohngebäude und privat genutzten Freiflächen nicht gestört wird (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) (siehe textliche Festsetzung Nr. 7).

Das geplante allgemeine Wohngebiet liegt im Nahbereich der Waller Heerstraße. Es ist insofern von dort ausgehenden Verkehrslärmemissionen ausgesetzt. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Reduzierung des Verkehrslärms und damit verbundene Senkung des Lärmpegels sind hier nicht möglich. Im Bebauungsplan werden jedoch passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. So ist im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB bei Wohngebäuden bzw. Wohnungen aus Gründen des Schallschutzes insbesondere durch bauliche Ausbildung (z. B. Grundrissgestaltung, Schallschutzfenster) zu gewährleisten, dass in überwiegend Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräumen folgende Mittelungspegel nicht überschritten werden:

tagsüber 35 dB(A), nachts 30 dB(A) bei Belüftung (siehe textliche Festsetzung Nr. 8).

4. Grünflächen

Die Liegewiese des Waller Bades grenzt an den öffentlichen Grünzug West. Der Randbereich ist zum Teil mit dichtem Baum- und Strauchbewuchs versehen. Mit der Einbeziehung des Randbereiches in das geplante Wohngebiet wären die Bäume und Sträucher in ihrer Existenz bedroht. Insofern wird diese Fläche dem Grünzug zugeordnet und als öffentliche Parkanlage festgesetzt. Sie trägt darüber hinaus wesentlich dazu bei, den Grünzug West an dieser beengten Stelle zwischen den Grundstücken an der Straße Am Waller See und dem geplanten allgemeinen Wohngebiet aufzuweiten.

5. Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Ein Teil der im Bebauungsplan als öffentliche Parkanlage festgesetzten Fläche ist zusätzlich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt worden. Eine gleiche Maßnahmenfläche ist auch innerhalb der nichtüberbaubaren Fläche des Sondergebietes Freizeit/Sport festgesetzt worden. Innerhalb dieser Flächen sind Kompensationsmaßnahmen für die mit der Wohnbebauung verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt durchzuführen. Nähere Ausführungen hierzu sind unter dem Gliederungspunkt D) 2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen enthalten; hierauf wird verwiesen.

6. Hauptabwasserleitungen

Im Bereich der geplanten öffentlichen Parkanlage befindet sich ein Abwasserentlastungskanal. Dieser soll erhalten bleiben. Mit der Festsetzung des Trassenverlaufs innerhalb der öffentlichen Parkfläche ist die Leitung für den Leitungsträger gesichert und zugänglich.

D) Umweltprüfung

Ergebnis der Umweltprüfung

Das Bebauungsplanverfahren 2273 ist vor In-Kraft-Treten des Europarechtsanpassungsgesetzes (EAG Bau) eingeleitet worden. Die Umweltprüfung soll deshalb auf der Grundlage des § 244 Abs. 2 BauGB 2004 nach den bisher geltenden Vorschriften weitergeführt werden.

Der Bebauungsplan 2273 trifft Festsetzungen für ein Städtebauprojekt im Innenbereich mit weniger als 20.000 m² zulässiger Grundfläche. Gemäß Nr. 18.8 in Verbindung mit Nr. 18.7 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)¹ ist das Vorhaben damit weder UVP-pflichtig, noch bedarf es hierfür einer Vorprüfung des Einzelfalles. Da die innerhalb des Son-

¹ zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001.

dergebietes festgesetzte Stellplatzanlage kleiner als 0,5 ha ist, bedarf es auch hierzu keiner Vorprüfung. Gleichwohl werden im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens die Belange des Umweltschutzes bewertet und berücksichtigt.

1. Lärm

Der Betrieb des Kombibades ist tagsüber in den Sommermonaten je nach Witterung und Auslastung mit Lärm verbunden.

Für den Tageszeitraum außerhalb der Ruhezeiten ergeben sich bei durchschnittlicher Auslastung des Kombibades unter Berücksichtigung der unter dem Gliederungspunkt C) 3. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) aufgeführten Schallschutzmaßnahmen für das geplante allgemeine Wohngebiet Beurteilungspegel von 50 bis 55 dB(A). Sie liegen damit unter den Immissionsrichtwerten von 55 dB(A) der Sportanlagenlärmschutzverordnung und den identischen Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Bei Vollauslastung des Kombibades werden die Immissionsrichtwerte in Teilbereichen der zweigeschossigen Reihenhäuser innerhalb der Ruhezeiten jedoch geringfügig überschritten. Die Überschreitungen betreffen jedoch lediglich das Obergeschoss. Im Erdgeschoss- und Außenbereich werden die Richtwerte nicht überschritten.

Entsprechend der 18. BImSchV gelten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch besondere Ereignisse als selten, wenn sie höchstens an 18 Kalendertagen eines Jahres in einer Beurteilungszeit oder mehreren Beurteilungszeiten auftreten.

Dem bei der Vollauslastung des Bades ermittelten Immissionsansatz liegt ein Sonntag mit überdurchschnittlich hohen Temperaturen zugrunde mit den damit einhergehenden nur an Sonntagen und Wochenenden erreichbaren hohen Besucherzahlen. Nach Angabe des Betreibers des Waller Bades wird das besondere Ereignis überdurchschnittlich hoher Temperaturen maximal an 15 bis 20 Tagen erreicht. Die Berechnungen der schalltechnischen Prognose zeigen, dass das Kriterium der 18. BImSchV für seltene Ereignisse eingehalten werden kann. Die geplanten baulichen Maßnahmen im Sondergebiet Freizeit/Sport sind im Hinblick sowohl auf das angrenzend geplante als auch auf das außerhalb des Geltungsbereiches liegende vorhandene allgemeine Wohngebiet Am Waller See unter Berücksichtigung der unter dem Gliederungspunkt C) 3. aufgeführten baulichen und technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB möglich.

2. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Mit den Zielen des Bebauungsplanes sind erhebliche und dauerhafte Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes (Ortsbildes) verbunden. Die mit der Realisierung des Einfamilienhausgebietes verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt können nur zum Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

Mit den Maßnahmen innerhalb des Plangebietes wird ein Flächenäquivalent von 0,35 kompensiert. Damit verbleibt ein noch zu kompensierendes Flächenäquivalent von 0,25 Punkten. Dieses Defizit soll außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 2273 durch die Herstellung einer Obstwiese auf einer städtischen Fläche am Mählandsweg ausgeglichen werden (siehe textliche Festsetzung Nr. 10.5). Die Umgrenzung dieser betreffenden Fläche ist dem als Anlage beigefügten Ausschnitt aus der Rahmenkarte 8487.10 zu entnehmen. Die auf dieser Fläche und auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2273 durchzuführenden, mit der Naturschutzbehörde abgestimmten Ausgleichsmaßnahmen, ihr Umfang und ihre Umsetzung werden im Rahmen eines Erschließungsvertrages zwischen der Stadtgemeinde Bremen und dem Investor festgeschrieben. Dieser Erschließungsvertrag muss vor Erlangung der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes 2273 von den Vertragspartnern rechtswirksam unterschrieben sein.

Die im Plangebiet selbst durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen sind u. a. jeweils innerhalb der in der öffentlichen Parkanlage und im Sondergebiet Freizeit/Sport festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchzuführen. Auf der betreffenden Maßnahmenfläche innerhalb der öffentlichen Parkanlage sind auf einer mindestens 700 m² großen Fläche vollflächig einheimische und standortgerechte Laubgehölze, davon mindestens 40 % Bäume, zu pflanzen und zu erhalten (siehe textliche Festsetzung Nr. 10.1).

Auf der betreffenden Maßnahmenfläche innerhalb des Sondergebietes Freizeit/Sport sind auf einer mindestens 500 m² großen Fläche vollflächig einheimische und standortgerechte Laubgehölze, davon mindestens 40 % Bäume, zu pflanzen und zu erhalten (siehe textliche Festsetzung Nr. 10.2).

Darüber hinaus sind innerhalb der Straßenverkehrsfläche zehn kleinkronige Laubbäume mit einem Anfangs-Stammumfang von 18 bis 20 cm in jeweils mindestens 6 m² große, offene, mit einem durchwurzelbaren Substrat versehene Pflanzflächen zu pflanzen und zu erhalten (siehe textliche Festsetzung Nr. 10.3).

Im Sondergebiet Freizeit/Sport entlang der Planstraße und im allgemeinen Wohngebiet nordwestlich der Verkehrsfläche im Bereich der Flächen für Garagen und Nebenanlagen (GA*/Na*) sind innerhalb der nicht überbaubaren Flächen 13 kleinkronige Laubbäume mit einem Anfangs-Stammumfang von 18 bis 20 cm in jeweils mindestens 6 m² große, offene mit einem durchwurzelbaren Substrat versehene Pflanzflächen zu pflanzen und zu erhalten (siehe textliche Festsetzung Nr. 10.4).

Die unter den textlichen Festsetzungen Nr. 10.1, 10.2 und 10.5 aufgeführten Flächen und Maßnahmen werden den Grundstücken des allgemeinen Wohngebietes, die unter der textlichen Festsetzung Nr. 10.4 aufgeführten Maßnahmen der Straßenverkehrsfläche zugeordnet (siehe textliche Festsetzung Nr. 10.6).

3. Boden/Altlasten

Im Bereich des Plangebietes wurden im Jahre 2004 technische Untersuchungen im Hinblick auf das Vorhandensein von Bodenkontaminationen durchgeführt. Aufgrund des Ergebnisses dieser Untersuchungen haben sich für das Plangebiet, ausgenommen das Grundstück Waller Heerstraße 259, Nutzungseinschränkungen bzw. ein Handlungsbedarf nicht ergeben. Auf dem Grundstück Waller Heerstraße 259 (Tankstelle), das bereits im Jahre 2000 saniert wurde, mussten in einem Teilbereich aus technischen Gründen kleinräumige Restbelastungen im Boden verbleiben. Die betreffende belastete Fläche und die hierfür erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung, dass ein Kontakt mit den umweltgefährdenden Stoffen ausgeschlossen ist, sind im Bebauungsplan 2273 kenntlich gemacht bzw. festgesetzt worden.

Bei den Bodenbelastungen handelt es sich insbesondere um Aromate wie Benzol, Toluol, Xylol und Ethylbenzol (BTXE) – zwischen 49,3 und 164,1 mg/kg in einer Tiefe zwischen 1,5 bis 3,2 m im Bereich der Zapfinsel. Diese Konzentrationen liegen im bzw. oberhalb des Maßnahmenschwellenwertbereiches nach der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LEWA). Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden–Mensch ist derzeit nicht gegeben.

Für das Grundwasser wurde keine Gefährdung nachgewiesen.

Im Bereich der kenntlich gemachten Fläche ist mittels geeigneter technischer Maßnahmen (z. B. Herstellung und Erhalt einer Deckschicht bzw. Versiegelung) dauerhaft sicherzustellen, dass ein Kontakt mit umweltgefährdenden Stoffen im Boden ausgeschlossen ist (siehe textliche Festsetzung Nr. 11).

4. Archäologie

Im Plangebiet sind Reste von natürlich anstehendem ungestörtem Boden vorhanden. Dort können möglicherweise archäologische Bodenfundstellen ruhen. Damit sie nicht im Zuge von Erdarbeiten unbemerkt zerstört wer-

den, muss dem Landesarchäologen Gelegenheit eingeräumt werden, sämtliche Erdarbeiten in dem Gebiet zu beobachten und tatsächlich auftauchende Befunde zu untersuchen und zu dokumentieren.

Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei Kampfmittelsucharbeiten, ist daher eine Beteiligung des Landesarchäologen erforderlich. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

5. Weitere Umweltbereiche/Wirkungsfelder einschließlich der Belange der Denkmalpflege sind nicht betroffen.

E) Finanzielle Auswirkungen

Bei Realisierung der Planung entstehen der Stadtgemeinde Bremen nach überschlägigen Ermittlungen die unten genannten Kosten (Baureifmachung von Flächen, Maklerkosten) (brutto/netto), die aus Einnahmen aus dem Verkauf von bisher im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen befindlichen Flächen finanziert werden sollen.

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes ist der Verkauf von bisher im Eigentum der Stadtgemeinde Bremen befindlichen Flächen zum Zwecke einer Wohnbebauung im allgemeinen Wohngebiet (WA) möglich. Hierdurch ist mit Einnahmen in Höhe von ca. 1.008.330,- € zu rechnen, die dem Sondervermögen Bäder zufließen.

Die für die Baureifmachung der Flächen des allgemeinen Wohngebietes anfallenden Kosten in Höhe von ca. 70.000,- € und die für den Verkauf der städtischen Flächen anfallenden Maklerkosten in Höhe von ca. 46.544,- € sollen aus den vorgenannten Einnahmen finanziert werden.

Es ist nicht auszuschließen, dass der Stadtgemeinde Bremen weiterhin auch Kosten im Rahmen der Kampfmittelbeseitigung entstehen könnten.

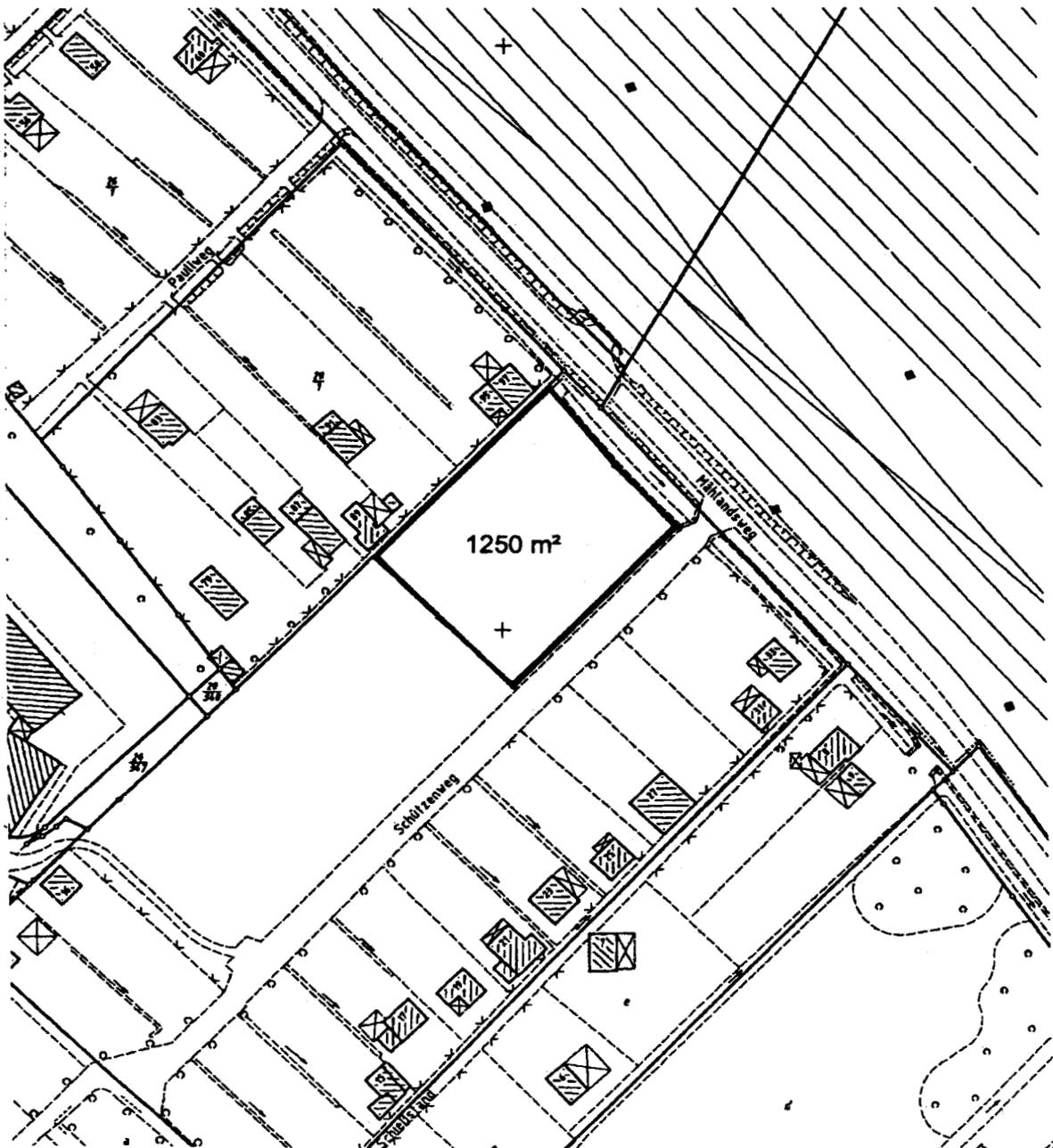
Die erforderlichen Mittel werden – soweit Dritte nicht zur vollständigen Refinanzierung der Kosten herangezogen werden können – entsprechend den zur Verfügung gestellten Haushaltsmitteln in Anspruch genommen, über die die Bürgerschaft im Rahmen der Haushaltsaufstellung zu beschließen hat.

Für die im Plangebiet vorgesehene Erschließung entstehen der Stadtgemeinde Bremen gemäß der hierfür getroffenen Erschließungsvereinbarung keine Kosten.

Ausschnitt aus Rahmenkarte 8487.10



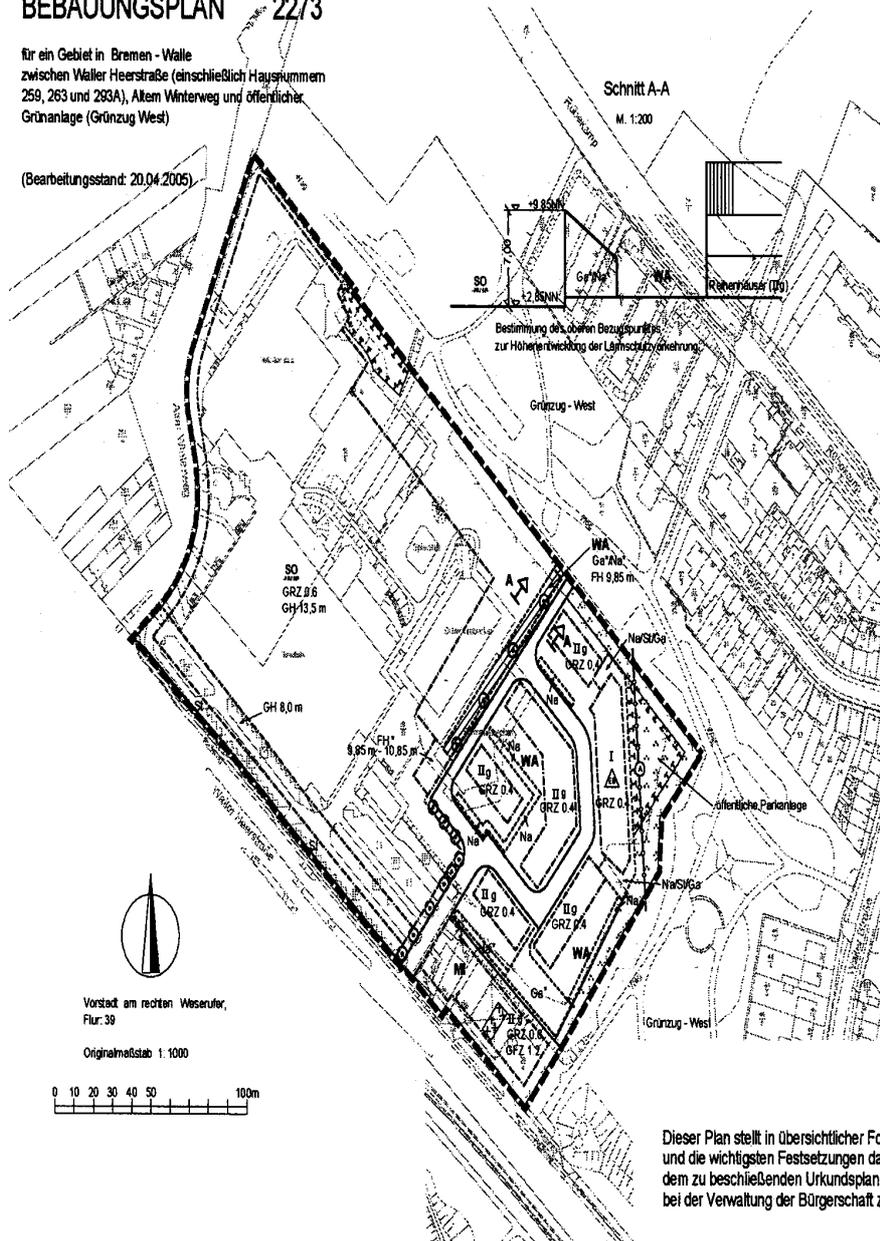
Umgrenzung einer stadt eigenen Teilfläche (Teil des Flurstücks VR 26, Flurstück 1). Diese Teilfläche mit einer Größe von 1250 m² ist als Maßnahme zum Ausgleich für mit dem Bebauungsplan 2273 vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft als Obstwiese herzurichten. Die betreffende Fläche und Maßnahme werden den Grundstücken des im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2273 festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 9 Absatz 1a Baugesetzbuch zugeordnet.



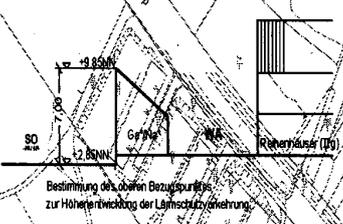
BEBAUUNGSPLAN 2273

für ein Gebiet in Bremen - Walle
zwischen Waller Heerstraße (einschließlich Hausnummern
259, 263 und 293A), Altem Winterweg und öffentlicher
Grünanlage (Grünzug West)

(Bearbeitungsstand: 20.04.2005)



Schnitt A-A
M. 1:200



Bestimmung des oberen Bezugspunktes zur Höhenentwicklung der Lärmschutzwand

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet
- Sondergebiet Freizeit/Sport
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- GH Gebäudehöhe, in Metern über angrenzender Straßenebene, Höchstmaß
- FH Firsthöhe, in Metern über Normalnull (NN), Mindestmaß
- FH* Firsthöhe, in Metern über (NN), Mindest- und Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- g Geschlossene Bauweise
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - Nur Einzel- und Doppelhäuser
 - Leitung, unterirdisch
 - Abwasser
 - Öffentliche Parkanlage
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Bäume zu pflanzen und nach Abgang zu ersetzen
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
Die Umgrenzungslinie wird nicht dargestellt, wenn sie mit einer Straßenbegrenzungslinie, Baugrenze oder Baulinie zusammenfällt
 - Na Nebenanlagen
 - St Stellplätze
 - Ga Garagen
 - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Innerhalb der kenntlich gemachten Fläche ist der anthropogen aufgelagerte Boden in einer Tiefe von 1,5 bis 3,2 m erheblich mit umweltrelevanten Schadstoffen, insbesondere Aromaten wie Benzol, Toluol, Xylol, Ethylbenzol (BTXE) (bis zu 184,1 mg/kg) verunreinigt.

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