

## **Mitteilung des Senats vom 26. Mai 2009**

### **Bebauungsplan 2389 für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen zwischen Pestruper Weg, Im Langen Brink, Visbeker Straße und Neuer Schutzdeich**

**(Bearbeitungsstand: 27. April 2009)**

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 2389 (Bearbeitungsstand: 27. April 2009) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 14. Mai 2009 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Dem Bericht der Deputation für Bau und Verkehr ist eine Anlage beigefügt, in der die eingegangenen datengeschützten Stellungnahmen einschließlich der hierzu abgegebenen Stellungnahmen der Deputation für Bau und Verkehr 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 2389 für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen zwischen Pestruper Weg, Im Langen Brink, Visbeker Straße und Neuer Schutzdeich (Bearbeitungsstand: 27. April 2009) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen zu beschließen.**

### **Bericht der Deputation für Bau und Verkehr**

#### **Bebauungsplan 2389 für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen zwischen Pestruper Weg, Im Langen Brink, Visbeker Straße und Neuer Schutzdeich**

**(Bearbeitungsstand: 27.04.2009)**

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bebauungsplan 2389 (Bearbeitungsstand: 27. April 2009) und die Begründung zum Bebauungsplan 2389 (Bearbeitungsstand: 27. April 2009) vor.

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

##### 1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 30. Oktober 2008 beschlossen, den Bebauungsplan 2389 gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

Bei dem Bebauungsplan 2389 handelt es sich um einen Plan der Innenentwicklung (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die Voraussetzungen nach § 13 a Absatz 1 BauGB für ein „beschleunigtes Verfahren“ liegen vor. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1 a BauGB sind in diesem Bebauungsplanverfahren bewertet und berücksichtigt worden.

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

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

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 30. Oktober 2008 beschlossen, dass von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB abgesehen werden soll, weil die Planung bereits im Zuge einer Informationsveranstaltung anlässlich der öffentlichen Sitzung des Beirates Woltmershausen am 3. März 2008 vorgestellt worden ist.

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

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 2389 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Anhörung der zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, einschließlich des Beirates Woltmershausen, sind für den Bebauungsplanentwurf 2389 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 a Abs. 2 BauGB).

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

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 30. Oktober 2008 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2389 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 19. November bis 19. Dezember 2008 beim Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa öffentlich ausgelegen. In der gleichen Zeit hat Gelegenheit bestanden, vom Entwurf des Planes mit Begründung im Ortsamt Neustadt/Woltmershausen Kenntnis zu nehmen.

5. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

5.1 Der Gesamtverband Natur- und Umweltschutz Unterweser e. V. hat mit Schreiben vom 19. Dezember 2008 Folgendes mitgeteilt:

„In der vorliegenden Form lehnt der GNUU die genannten Bebauungspläne ab. Sie berücksichtigen keine energetischen Aspekte und sehen keine diesbezüglichen Vorgaben und Rahmensetzungen vor, obwohl ein vorstehender Klimaschutz dies dringend erfordert.

Der GNUU bemängelt, dass in den textlichen Festsetzungen keinerlei Vorgaben zum Gebrauch regenerativer Energie, zur Baukörperorientierung mit Dachneigung nach Süden, zur obligatorischen Nutzung von Solarenergie, zur Nutzung von Fernwärme, zum Aufbau von Nahwärmenetzen, zum Einsatz von BHKW und zu Baustandards, die über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinausgehen, getroffen werden.

Der vorhabenbezogene B-Plan 70 für ein Medizinzentrum betrifft ein Bauobjekt, in dem hoher Strom und Wärmebedarf zu erwarten ist. Hier macht es Sinn, ein Blockheizkraftwerk vorzusehen.

Der B-Plan 2395 ermöglicht den Bau von Gebäuden in der Nähe der Universität in sehr geringer Entfernung zu einer bestehenden Fernwärmeleitung. Hier muss ein Anschlusszwang vorgesehen werden.

Der B-Plan 2331 befindet sich nahe an der MVA. Hier ist eine Fernwärmeversorgung vorzusehen, alternativ sollte eine Nahwärmeversorgung über ein Blockheizkraftwerk aufgebaut werden. Weiterhin sind keine Vorgaben zur räumlichen Orientierung der Baukörper und Dachneigungen vorgenommen. Da es sich um ein Gewerbegebiet handelt, in dem vorwiegend Flachdächer errichtet werden dürften, ist die Nutzung von Solarenergie sinnvoll und sollte vorgesehen werden. Dies gilt auch für den B-Plan 2389, bei dem

sich die Baukörper in günstiger Ost-West-Achse befinden, dennoch aber keine Vorgabe zur Dachneigung nach Süden und natürlich auch nicht zur Nutzung von Solarenergie vorgesehen ist. Beides muss nachgeholt werden.

Bremen hat erheblichen Nachholbedarf in zukunftsorientierter vorsorgender Bauplanung. Es besteht erneut die Gefahr, dass hier Chancen vertan werden.“

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

Die Ausrichtung der Gebäude nach Südwesten ergibt sich aus der Geometrie des Grundstücks sowie aus dem zugrunde liegenden Entwurf des Investors. Dieser hat seine Zustimmung zur textlichen Festsetzung Nr. 6 gegeben, nach der die Gebäude so auszustatten sind, dass der Jahresprimärenergiebedarf mindestens 25 % unter den Anforderungen der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) vom 24. Juli 2007, Bundesgesetzblatt 2007, Teil I, Nr. 34, ausgegeben am 26. Juli 2007, Seite 1519, liegt.

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

5.2 Einige Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Hinweise vorgebracht, die zu Planänderungen und zu Änderungen in der Begründung geführt haben. Hierzu wird auf den Gliederungspunkt 7. dieses Berichtes verwiesen. Nach Klärung bestimmter Fragen haben die übrigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gegen die Planung keine Einwendungen.

## 6. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind Stellungnahmen eingegangen. Diese Stellungnahmen sowie die dazu abgegebenen Empfehlungen der Deputation für Bau und Verkehr sind in der Anlage zum Bericht der Deputation für Bau und Verkehr aufgeführt. Hierauf wird verwiesen.

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

Aufgrund von Hinweisen im Rahmen der Behördenbeteiligung und einer privaten Stellungnahme (Grundstückseigentümer) ist es erforderlich geworden, den ausgelegenen Planentwurf und die Begründung zu ändern.

### 7.1 Änderungen des Planentwurfes

Der Planentwurf ist wie folgt geändert worden:

- Der nördliche Erschließungsweg mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit, der im ausgelegenen Planentwurf bis an die Einmündung Pestruper Weg heranführte, endet nunmehr ca. 9 m vorher. Im Ausgleich dafür wird der südlich davon verlaufende Weg mit dem nächsten Erschließungsweg durch einen 2 m breiten Weg entlang der Böschung zum Graben Visbeker Straße verbunden. Diese Verbindung ist gemäß „Sonstige Festsetzungen“ mit einem privaten Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- Im Süden des Plangebietes wird die Grenze des Geltungsbereiches neu definiert und nun entlang der südlichen Grenze des Baugebietes geführt. Die zuvor sich dem Baugebiet anschließende öffentliche Grünfläche wird ausgeklammert, da sie für die Entwicklung des Baugebietes keine Bedeutung hat.
- Auf dem schmalen Grundstücksstreifen zwischen dem Garagenhof und der Visbeker Straße im Norden des Geltungsbereiches wird ein Pflanzgebot festgesetzt, um hier eine Begrünung der Garagenrückseite zu sichern. Analog dazu wurden die zeichnerischen Festsetzungen um das entsprechende Planzeichen ergänzt.
- Der Geltungsbereich des ausgelegenen Planentwurfes wird reduziert um die bisher ausgewiesene Straßenverkehrsfläche im südlichen Teil

der Visbeker Straße. Damit wird einer Forderung des Amtes für Straßen und Verkehr entsprochen.

- Die Überwege über den Graben Visbeker Straße werden als private, nicht überbaubare Fläche festgesetzt und sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Damit liegt die Verkehrssicherungspflicht bei den privaten Eigentümern.
- Auf Höhe der nördlichen der beiden Bauzonenreihen für Einzel- und Doppelhäuser wird ein Baum als zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen festgesetzt. Damit wird dieser direkt auf der Grenze stehende Baum seiner Bedeutung gemäß berücksichtigt. Analog dazu wurden die zeichnerischen Festsetzungen um das entsprechende Planzeichen ergänzt. Um diesem schützenswerten Baum ausreichenden Wurzelraum zu ermöglichen, müssen die Zwischenräume der im Geltungsbereich mittig gelegenen drei Bauzonen um jeweils 0,50 m verringert werden.
- Nachdem mit den Grundstückseigentümern eine verbindliche Vereinbarung über den Umgang mit den im Boden befindlichen Altlasten getroffen wurde (Entsorgung der belasteten Böden bzw. Überdeckung der belasteten Flächen), kann sowohl die textliche Festsetzung Nr. 6 als auch die Kenntlichmachung der belasteten Flächen entfallen. Durch Wegfall der textlichen Festsetzung Nr. 6 ändert sich die Nummerierung der nachfolgenden bisherigen textlichen Festsetzung Nr. 7 (neu: Nr. 6).
- Im Bereich der südlichsten Baufenster steht ein zu schützender Baum in der öffentlichen Grünfläche längs der Visbeker Straße. Um dessen Wurzelbereich frei von Bebauung zu erhalten, ist es notwendig, die hier zuvor befindliche einteilige Zone für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen in zwei getrennte Bereiche längs der Grundstücksgrenze aufzuteilen.

Der beigefügte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 27. April 2009) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den vorgenannten Planänderungen zuzustimmen.

## 7.2 Änderung der Begründung

Aufgrund der vorgenannten Planänderungen und von Hinweisen im Rahmen der Behördenbeteiligung ist eine Überarbeitung der Begründung erforderlich geworden. Neben geringfügigen redaktionellen Änderungen, die der Klarstellung dienen, wurde die Begründung wie folgt geändert/ergänzt:

- Die Ausführungen unter Gliederungspunkt C) 6. Grünflächen wurden aufgrund des geänderten Planentwurfs überarbeitet.
- Der bisherige Gliederungspunkt C) 8. Altlasten ist ersatzlos entfallen.
- Unter Gliederungspunkt D) Umweltbelange wurden die Ausführungen zu Auswirkungen durch Altlasten aktualisiert und präzisiert; in diesem Zusammenhang können die Ausführungen zu den Punkten Wirkungspfad Boden-Mensch und Bodenbewegungen entfallen.
- Der Gliederungspunkt D) wurde um den Punkt Geowissenschaftliche Informationen ergänzt.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 27. April 2009) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, den vorgenannten Änderungen in der Begründung zuzustimmen.

## 8. Absehen von einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

Durch die nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs 2389 erfolgten Planänderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Unter dieser Voraussetzung kann gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergän-

zung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.

Die Planänderungen erfolgten in Abstimmung mit den davon berührten Trägern öffentlicher Belange und dem Investor.

Auf eine Einholung von Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planänderungen nicht betroffen ist.

#### **B) Stellungnahme des Beirates**

Der Beirat Woltmershausen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 1. Dezember 2008 den Bebauungsplan 2389 behandelt und folgenden einstimmigen Beschluss gefasst: „Der Beirat begrüßt den vorgestellten Bebauungsplan 2389.“

Dem Ortsamt Neustadt/Woltmershausen 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 2389 für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen zwischen Pestruper Weg, Im Langen Brink, Visbeker Straße und Neuer Schutzdeich (Bearbeitungsstand: 27. April 2009) in Kenntnis der eingegangenen Stellungnahmen und ihrer empfohlenen Behandlung (Anlage zum Bericht) zu beschließen.

Dr. Reinhard Loske  
(Vorsitzender)

Dieter Focke  
(Sprecher)

### **Begründung zum Bebauungsplan 2389 für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen zwischen Pestruper Weg, Im langen Brink, Visbeker Straße und Neuer Schutzdeich (Bearbeitungsstand: 27. April 2009)**

#### **A) Plangebiet**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Neustadt, Ortsteil Woltmershausen.

#### **B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes**

##### **1. Entwicklung und Zustand**

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,86 ha. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zwischen Visbeker Straße und Pestruper Weg und umfasst vormals als Kleingartenparzellen genutzte Flächen. Außer der hinter dem Schutzdeich gelegenen Kleingartennutzung im Süden ist der Bereich an drei Seiten von Wohnbebauung in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern umgeben.

Am südwestlichen Rand des Plangebietes entlang der Visbeker Straße verläuft ein offener Graben. Einige Gartenparzellen waren mit Hilfe von überdeckten Rohrdurchlässen erschlossen. Das Plangebiet wurde durch die langjährige Gartennutzung geprägt, die mit der Entfernung der Gehölze und Gartenhäuser aufgegeben wurde. Die benachbarte Bebauung am Pestruper Weg sowie Im Langen Brink besteht aus eingeschossiger, offener Einzel- und Doppelhausbebauung. In dem östlich der Visbeker Straße anschließenden Baugebiet werden entsprechend einem städtebaulichen Konzept Doppelhäuser und zwei Reihenhausezeilen errichtet. Dieses Gebiet befindet sich in der Fertigstellung.

Der Visbeker Weg stellt eine wichtige überörtliche Rad- und Gehwegebeziehung von Woltmershausen/Neustadt in die Umgebung dar.

Südwestlich in einer Entfernung von ca. 350 m befindet sich die Trasse der BAB A 281.

Das Plangebiet liegt im fußläufigen Einzugsbereich der Haltestelle „Warturm“ (Radius von 600 m um die Haltestelle), an der eine BSAG-Linie verkehrt.

## 2. Geltendes Planungsrecht

Im gesamten Geltungsbereich der Neuplanung bestehen keine Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne.

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2001 stellt für die Flächen im Plangebiet Wohnbauflächen dar.

## 3. Planungsziele und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Mit der Umnutzung der vormals als Gartenland genutzten Fläche zwischen Pestruper Weg und Visbeker Straße in Woltmershausen soll eine Lücke in der Wohnbebauung entlang des Neuen Schutzdeiches geschlossen werden. Damit wird der Siedlungsrand Woltmershausens in gerader Linie geschlossen.

Beabsichtigt ist die Errichtung von eingeschossigen Doppelhäusern und zweigeschossigen Reihenhäusern. Dieses Konzept folgt der bereits realisierten Bebauung gegenüber der Visbeker Straße und übernimmt in Teilen deren Ausformung. Der Graben entlang der Visbeker Straße soll erhalten bleiben und ist Teil eines als öffentliche Grünanlage festgesetzten Streifens längs der Visbeker Straße.

Die Erschließung des Baugebietes soll unter den angrenzenden Straßen aufgeteilt werden. Der nördliche Teil mit Reihenhäusern soll von der Visbeker Straße erschlossen werden, der südliche Teil mit den Doppelhäusern über den Pestruper Weg. Dabei sind die Wohngebäude über private Wohnwege (im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser z. T. befahrbar) zugänglich. Mittels zweier fußläufiger Überwegungen über den Graben soll die Verbindung mit der überörtlichen Wegebeziehung (Visbeker Straße) in Richtung Süden und Westen geschaffen werden.

Die Stellplätze der Reihenhäuser werden in einer Anlage im nordöstlichen Teil des Plangebiets zusammengefasst.

Für die nördlich an die Reihenhausbauung angrenzenden privaten Gartengrundstücke werden in einer Bauzone Einzel- und Doppelhäuser ermöglicht.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung der oben genannten Nutzung für das Plangebiet geschaffen werden. Bei der Neubebauung soll ein reduzierter Energiebedarf von Gebäuden insbesondere durch bauliche und technische Maßnahmen erreicht werden. Insgesamt sollen die Maßnahmen dazu führen, dass der Jahresprimärenergiebedarf mindestens 25 % unter den Anforderungen der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) vom 24. Juli 2007, Bundesgesetzblatt 2007, Teil I, Nr. 34, ausgegeben am 26. Juli 2007, Seite 1519, liegt (textliche Festsetzung Nr. 6).

Zur Erreichung der vorgenannten Ziele soll ein Bebauungsplan nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung, mit dem durch Nachverdichtung ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht werden kann.

## C) Planinhalt

### 1. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird als Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Festsetzung dient dem Ziel, im Stadtteil ein weiteres differenziertes Wohnangebot zu ermöglichen und leitet sich auch vom benachbarten gleichartigen Wohngebiet jenseits der Visbeker Straße her.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, die Beschränkung auf ein Vollgeschoss und eine maximale Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt. Im Bereich der geplanten Reihenhäuser ist aufgrund kleinerer Grundstückszuschnitte eine höhere bauliche Ausnutzbarkeit vorgesehen. Dort wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, die Beschränkung auf maximal zwei Vollgeschosse und eine maximale Firsthöhe von

11,0 m festgesetzt. Insgesamt werden eine offene Bebauung mit ausreichenden Freiräumen und eine an der Umgebung orientierte Ausnutzbarkeit der Grundstücke gewährleistet. Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen orientieren sich an den vorhandenen Wohnbaustrukturen in der Nachbarschaft.

### 3. Bauweise, Baugrenzen

Der Bebauungsplan setzt für alle Baufenster offene Bauweise fest. Für die nördliche Bauzone hinter den Häusern der Straße Im Langen Brink sowie die südlichen zwei Reihen Baufenster nahe dem Deich werden Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Sie folgen in ihrer Anordnung der städtebaulichen Konzeption und ermöglichen eine konsequente Südwestorientierung der Gebäude.

Im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser wird die Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus auf zwei Wohnungen begrenzt (textliche Festsetzung Nr. 4). Die maximale Länge der Einzel- und Doppelhäuser wird durch die Ausformung der Bauzonen bestimmt. Dadurch wird das städtebauliche Erscheinungsbild als aufgelockertes Wohngebiet gesichert.

### 4. Verkehrsflächen

Das geplante Wohngebiet wird im nördlichen Teil von der Visbeker Straße, im südlichen Teil vom Pestruper Weg aus erschlossen. Damit wird der entstehende Verkehr gleichmäßig beiden Straßen zugeordnet. Die Erschließung der Wohngebäude erfolgt über private Wohnwege, die mit Gehrechten bzw. Geh- und Fahrrechten sowie Rechten für unterirdische Leitungen zugunsten der Eigentümer angrenzender Grundstücke sowie mit der Allgemeinheit dienenden Geh- und Radfahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadtgemeinde Bremen versehen werden sollen.

Ein kleiner Teil der Visbeker Straße innerhalb des Geltungsbereiches wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

### 5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Um die genau definierten Freibereiche des Wohngebietes nicht durch eine Vielzahl von Nebenanlagen zu verstellen, sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nur in den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (textliche Festsetzung Nr. 3). Dabei ist die maximale Größe der Nebenanlagen je Baugrundstück auf 10,0 m<sup>2</sup> beschränkt (textliche Festsetzung Nr. 5).

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Garagen folgt dem städtebaulichen Konzept und sichert eine ausgewogene Verteilung der Freiflächen im privaten Bereich. Die Flächen für Nebenanlagen ermöglichen die Errichtung einheitlicher Abstell- und Geräteräume im Bereich der Reihenhäuser, Einzel- und Doppelhäuser.

### 6. Grünflächen

Der Graben an der Visbeker Straße wird mitsamt seinen Böschungen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. An zwei Stellen wird er von den privaten Wohnwegen mittels Rohrdurchlässen gekreuzt.

Ein auf der Grenze zwischen Baufläche und Graben an der Visbeker Straße stehender Baum wird als dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und nach Abgang zu ersetzen festgesetzt.

Die schmale Fläche zwischen Garagenhof und Graben an der Visbeker Straße wird mit einem Begrünungsgebot belegt, um die Rückseite der Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zu gestalten.

### 7. Lärmschutz

Zum Schutz vor Lärmimmissionen, u. a. durch die in der Umgebung verlaufenden Hauptverkehrsstraßen, werden passive Lärmschutzmaßnahmen textlich festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 2). Weitere Erläuterungen zur Lärmsituation und zu Lärmschutzmaßnahmen sind unter dem Gliederungspunkt D) Umweltbelange dargestellt.

## D) Umweltbelange

Nach § 13 a Abs. 1 BauGB ist im Einzelfall zu entscheiden, ob ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden kann. Wenn die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung weniger als 20 000 m<sup>2</sup> beträgt, kann das Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die Prüfung dieses Bebauungsplans hat ergeben, dass die zukünftige zulässige Grundfläche ca. 8600 m<sup>2</sup> ergibt und damit weit unter dem Grenzwert liegt.

Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Schutzgebiete (Natura 2000) beeinträchtigt werden, bestehen nicht. Ebenfalls wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die Voraussetzungen nach § 13 a Absatz 1 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren liegen vor.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und nach § 1 a BauGB und die abwägungsrelevanten Umweltauswirkungen, die sich durch die Planung ergeben, werden mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet:

Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung sind gemäß § 1 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen. Nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm auf Wohngebiete und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Bei der Beurteilung der schalltechnischen Situation sind für die städtebauliche Planung die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ maßgeblich. Von folgenden Orientierungswerten soll in der Bauleitplanung ausgegangen werden:

Allgemeine Wohngebiete (WA)	
tagsüber	nachts
55 dB(A)	45/40 dB(A)

Der niedrigere Nachtwert soll für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten; der höhere Nachtwert ist entsprechend für den Einfluss von Verkehrslärm zu berücksichtigen.

Zur Beurteilung der Geräuschsituation durch Straßenverkehrslärm wurde ein schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan 2389 (Büro Bonk-Maire-Hoppmann GbR, März 2008) erstellt, das im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich ist.

Die Immissionsbelastung innerhalb des Plangebietes stellt sich wie folgt dar: Trotz der Pegelminderung durch den nördlich der A 281 errichteten 4,5 m hohen Lärmschutzwall wird der Orientierungswert für WA-Gebiete von 55 dB(A) am Tage nur in der nördlichen Hälfte des Plangebiets eingehalten und im übrigen Bereich um 1 bzw. am südlichen Rand des Plangebietes um 2 dB(A) überschritten. In der Nachtzeit wird der Orientierungswert von 45 dB(A) bei freier Schallausbreitung in wesentlichen Teilen des Baugebietes um 3 bis 5 dB(A) überschritten.

Die ungünstigste Lärmsituation besteht bei Bebauung nachts in der Höhe des oberen Geschosses der beiden südlichen Baureihen. Dabei werden in der Nacht-

zeit die Orientierungswerte am Gebäude um maximal 5 dB(A) überschritten. Dies betrifft vorrangig die Südseiten, untergeordnet auch West- und Ostseiten der Wohngebäude.

Zur Gewährleistung eines angemessenen Innenraumpegels werden passive Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Für die überwiegend Wohnzwecken dienenden Aufenthaltsräume ist durch bauliche Ausbildung, z. B. Grundrissgestaltung, Schallschutzfenster, Schalldämmlüfter zu gewährleisten, dass innen tagsüber ein Mittelungspegel von 35 dB(A) und nachts von 30 dB(A) bei freier Belüftung nicht überschritten werden.

Aufgrund der Orientierungswertüberschreitungen werden die im äußersten Süden des Plangebiets vorgesehenen Wohngrundstücke im Zusammenhang mit den Stellplätzen und Garagen nahezu geschlossen bebaut, um die nördlich hiervon geplanten Wohngrundstücke wirkungsvoll vom Straßenverkehrslärm der A 281 sowie der Senator-Apelt-Straße abzusichern. Dadurch wird sichergestellt, dass der Orientierungswert von 55 dB(A) für WA-Gebiete auf den schutzbedürftigen Freiflächen (Terrassen, Freisitze im Garten, usw.) im mittleren und nördlichen Bereich des Baugebiets am Tage eingehalten wird.

Die Außenlärmbelastung in der Nachtzeit beträgt höchstens 50 dB(A), sodass durch die Verwendung von Schallschutzfenstern auch bei gekippt geöffneter Stellung ein Innenraumpegel von 30 dB(A) gewährleistet werden kann.

Die drei nördlichen Baureihen weisen an der südlichen Gebäudeseite Überschreitungen von bis zu 2 bzw. 3 dB(A) auf.

Zur Bemessung der erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen gilt im gesamten Plangebiet der Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Für Fenster oder ähnliche „leichte“ Außenbauteile von Schlafräumen und Kinderzimmern ist der Lärmpegelbereich III zugrunde zu legen.

#### Auswirkungen durch Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestand aufgrund möglicherweise vorhandener schadstoffhaltiger Auffüllungen Kontaminationsverdacht.

2008 wurden umfangreiche Bodenuntersuchungen (Bericht zur orientierenden Untersuchung im Bereich des Bebauungsplanes 2389 „Pestrupe Weg“ in Bremen, Ingenieurgeologisches Büro underground, 12. Juni 2008, Baugrunduntersuchung Baugrundbeurteilung Bauvorhaben Im Grünen Felde II in Bremen-Woltmershausen, Ingenieurgeologisches Büro underground, 10. Juni 2008) durchgeführt. Die Untersuchungen sollten klären, ob es Bodenbelastungen gibt, welche die künftigen Nutzer der Grundstücke möglicherweise gefährden und damit den geplanten Nutzungen im Bebauungsplan entgegenstehen könnten.

Die Bewertung der Untersuchungsergebnisse wurde anhand der Prüfwerte für Wohngebiete und der Prüfwerte für Kinderspielflächen gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, 1999) vorgenommen.

Für die Beurteilung einer möglichen Grundwasserbeeinflussung durch Schadstoffe wurden die Orientierungswerte für Bodenbelastungen der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) „Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden, 1994“ herangezogen.

Die Ergebnisse der Untersuchungen zeigen, dass sich im gesamten Bereich des Bebauungsplanes oberflächennah Auffüllungen befinden. Sie bestehen aus bindigen, humosen Böden und sind unterschiedlich mit Fremdbestandteilen wie Bauschutt und Asche/Schlacke vermischt. Die Mächtigkeit beträgt zwischen 0,3 und 1,0 m. In der Auffüllung werden die Prüfwerte für Kinderspielflächen gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) überschritten.

In elf von 25 Proben liegen die Ergebnisse für folgende Einzelstoffe oberhalb der Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen:

- Schwermetalle (Blei 6 x, Cadmium 3 x, Arsen 3 x),
- Benzo(A)pyren (5 x),
- in einer Probe ist auch der Prüfwert der BBodSchV für Wohngebiete durch den Einzelstoff Benzo(A)pyren überschritten.

Die Bauträgerin Gebrüder Rausch Wohnbau GmbH & Co. KG sowie die übrigen Grundstückseigentümer/Grundstückseigentümerinnen haben mit der Stadtgemeinde Bremen eine Sanierungsvereinbarung geschlossen. Darin haben sie sich verpflichtet, vor einer Bebauung der Grundstücke die Auffüllung mit den festgestellten Bodenverunreinigungen ordnungsgemäß auszuheben und zu entsorgen.

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen im Bebauungsplan richtet sich die Bewertung der Bodenbelastungen nach den Prüfwerten für Park- und Freizeitanlagen gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung. Diese Prüfwerte werden in allen Proben unterschritten. Für eine Nutzung als Wohngebiet oder als Kinderspielfläche wären auch hier nach Rücksprache mit dem Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa, Referat Bodenschutz, entsprechende Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Eine Kennzeichnung und Festsetzung im Bebauungsplan ist aufgrund der getroffenen Sanierungsvereinbarungen aus Sicht des Boden- und Grundwasserschutzes nicht erforderlich.

#### Kampfmittel

Die Auswertung der Luftbilder hat ergeben, dass dort mit Kampfmitteln gerechnet werden muss. Vor Realisierung der Planung sind diese Kampfmittel zu beseitigen. Zur Sicherstellung, dass dies beachtet wird, erfolgt die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan.

#### Geowissenschaftliche Informationen

Für die Bearbeitung wurden acht Bohrungen aus dem Archiv des Geologischen Dienstes für Bremen (GDfB) ausgewertet, von denen sechs Lokationen direkt auf dem Pestruper Weg (westliche Grenze des Planungsgebietes) und zwei etwas nördlich des Planungsgebietes liegen, sodass dadurch eine recht gute flächenhafte Aussage getroffen werden kann.

Ferner wurde die Baugrunderkarte Bremen sowie die geochemische Kartierung Bremen zur Auswertung herangezogen.

Die Geländehöhe des Planungsgebietes liegt bei ca. 3 m NN. Inwieweit Abgrabungen und Aufhöhungen vorgenommen wurden, geht aus unserer Aktenlage nicht hervor.

Auffüllungen sind flächendeckend durch die genannten Bohrungen nachzuweisen. Neben abgelagerten Sanden kommen auch Bauschutteinlagerungen vor.

Unter den Auffüllungen liegen flächendeckend holozäne Weichschichten (Schluffe und Tone) vor, die in ihrer Mächtigkeit zwischen 3,5 m und 5,5 m variieren, es können lokal Mächtigkeiten von mehr als 6 m erreicht werden. Die Baugrunderkarte weist hier einen schlechten Baugrund mit hoher Setzungsempfindlichkeit aus.

Darunter stehen die mittelsandig, grobsandig, kiesig ausgebildeten Wesersande an, die den oberen Grundwasserleiter repräsentieren. Die Grundwassersohle wird ab ca. - 25 m NN (ca. 28 m unter Gelände, vereinzelt höher) durch die feinsandig-schluffigen Lauenburger Schichten angetroffen.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (7. April 1976) ergaben freie Grundwasserstände um 0,5 m NN (2,5 m unter Gelände), freie Höchststände sind bei 2 m NN (ca. 1 m unter Gelände) zu erwarten. Das Grundwasser fließt nach Norden.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als „schwach betonangreifend“ einzustufen (pH: 6,5 - 7,0; Gesamteisen: 30 - 40 mg/l; Chloride: 50 - 100 mg/l; Sulfate: 120 - 160 mg/l; Magnesium: 10 - 20 mg/l; Calcium: 50 - 75 mg/l [Angaben aus: Geochemische Kartierung Bremen 1993]).

Die Anlage von geothermischen Installationen für die Gebäudebeheizung ist hydrogeologisch vor Ort möglich.

#### Sonstige Umweltbelange

Die sonstigen, u. a. in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1 a Abs. 3 und 4 BauGB genannten Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen.

## **E) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung**

### **1. Finanzielle Auswirkungen**

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Privateigentum. Im Wesentlichen soll das Plangebiet durch einen Investor bebaut werden. Der Stadtgemeinde entstehen keine Kosten aus der Umsetzung des Baugebietes.

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

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

### **2. Genderprüfung**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 2389 sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer betrachtet worden. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest, ohne spezifische Nachfragegruppen zu bedienen. Männer und Frauen sowie insbesondere Familien haben gleichermaßen Zugang zu den Baumöglichkeiten bzw. dem Wohnangebot im Planbereich.

für ein Gebiet in Bremen - Woltershausen  
zwischen Pestruper Weg, Im langen Brink,  
Visbeker Straße und Neuer Schutzdeich

(Bearbeitungsstand: 27.04.2009)

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



**WA** Allgemeines Wohngebiet

**GRZ** Grundflächenzahl

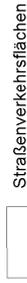
**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**FH** Firsthöhe, in Metern über Straßenoberkante  
Höchstmaß

o Offene Bauweise

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze



Öffentliche Grünflächen (Grünzug / z.T. Gewässer)

Baum erhalten und nach Abgang zu ersetzen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern  
und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze  
und Garagen

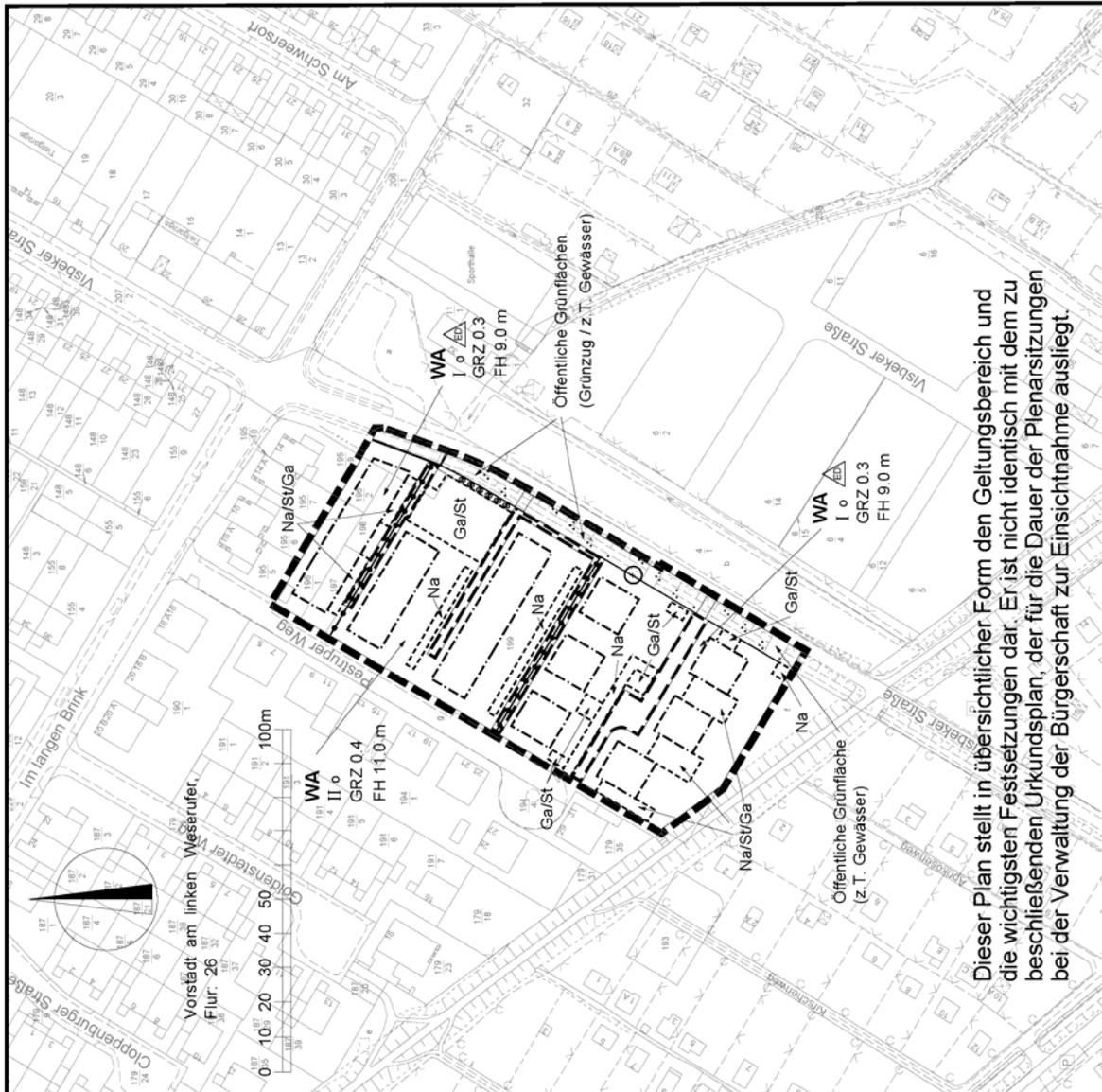
Na Nebenanlagen

St Stellplätze

Ga Garagen

Mit dem Anliegerverkehr dienenden Geh- und Fahrrechten  
und Rechten für unterirdische Leitungen zugunsten der  
Eigentümer angrenzender Grundstücke, sowie mit der  
Allgemeinheit dienenden Geh- und Radfahrrechten zu  
belastende Flächen zugunsten der Stadtgemeinde Bremen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



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 Plenarsitzungen bei der Verwaltung der Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.