

Mitteilung des Senats vom 22. Juni 2010

Bebauungsplan 2407 für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen zwischen Rablinghauser Landstraße, Bakeweg und Auf den Deepen

(Bearbeitungsstand: 26. April 2010)

Als Grundlage der städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bauungsplan 2407 (Bearbeitungsstand: 26. April 2010) vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat hierzu am 3. Juni 2010 den als Anlage beigefügten Bericht erstattet.

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 an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bauungsplan 2407 für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen zwischen Rablinghauser Landstraße, Bakeweg und Auf den Deepen (Bearbeitungsstand: 26. April 2010) zu beschließen.**

Bericht der Deputation für Bau und Verkehr

Bebauungsplan 2407 für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen zwischen Rablinghauser Landstraße, Bakeweg und Auf den Deepen

(Bearbeitungsstand: 26. April 2010)

Die Deputation für Bau und Verkehr legt den Bauungsplan 2407 (Bearbeitungsstand: 26. April 2010) und die Begründung zum Bauungsplan 2407 (Bearbeitungsstand: 26. April 2010) vor.

A) Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 4. Februar 2010 beschlossen, den Bauungsplan 2407 gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

Bei dem Bauungsplan 2407 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.

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

Zum Bauungsplanentwurf 2407 ist am 7. September 2009 vom Ortsamt Neustadt/Woltmershausen eine frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

Das Ergebnis dieser Beteiligung der Öffentlichkeit ist von der Deputation für Bau und Verkehr vor Beschluss der öffentlichen Auslegung behandelt worden.

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

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 2407 ist am 21. Juli 2009 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 2407 gleichzeitig durchgeführt worden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 a Abs. 2 BauGB).

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 4. Februar 2010 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2407 mit Begründung öffentlich auszulegen ist.

Der Planentwurf mit Begründung hat vom 25. Februar bis 25. März 2010 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

Einige Behörden 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 keine Stellungnahmen eingegangen.

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

- 7.1 Ergänzung des Planentwurfes

Aufgrund von Hinweisen im Rahmen der Behördenbeteiligung ist der Planentwurf wie folgt ergänzt worden:

- Die textliche Festsetzung Nr. 3. wird hinsichtlich der Traufhöhe präzisiert.
- Die „Hinweise“ werden um archäologische Belange ergänzt.

Der beigefügte Planentwurf (Bearbeitungsstand: 26. April 2010) enthält die vorgenannten Ergänzungen.

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

- 7.2 Änderung der Begründung

Aufgrund der vorgenannten Planergänzungen und von Hinweisen im Rahmen der Behördenbeteiligung ist die Begründung wie folgt geändert worden:

- Die Ausführungen unter Gliederungspunkt C) 2. Maß der baulichen Nutzung wird der vorgenannten Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 3 angepasst.
- Der Gliederungspunkt D) Umweltbelange wird um die Punkte f) Auswirkungen durch Gerüche und g) Archäologische Bodenfunde ergänzt.
- Unter Gliederungspunkt E) Finanzielle Auswirkungen/Gender erfolgt eine Aktualisierung der finanziellen Auswirkungen.

Die beigefügte Begründung (Bearbeitungsstand: 26. April 2010) enthält die vorgenannten Änderungen.

Die Deputation für Bau und Verkehr empfiehlt, der geänderten Begründung zuzustimmen.

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

Nach der öffentlichen Auslegung ist der Bebauungsplanentwurf 2407 geringfügig ergänzt worden (unter „Textliche Festsetzungen“ und „Hinweise“). Da aufgrund der erfolgten Planergänzungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 4 BauGB die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden. Die Planergänzungen wurden mit den davon berührten Behörden einvernehmlich abgestimmt.

Auf eine Einholung von weiteren Stellungnahmen der Öffentlichkeit kann verzichtet werden, da diese von den Planergänzungen nicht betroffen ist. Die Deputation für Bau und Verkehr wird hierzu um eine entsprechende Beschlussfassung gebeten.

B) Stellungnahme des Beirates

Der Ausschuss „Umwelt, Bau, Verkehr und Wirtschaft“ des Beirates Woltmershausen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 9. März 2010 folgenden Beschluss gefasst: „Der Ausschuss bekräftigt das einstimmige Votum des Beirates Woltmershausen vom 7. September 2009, in dem das Bauvorhaben begrüßt wird.“

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 übersandt.

C) Beschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 2407 für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen zwischen Rablinghauser Landstraße, Bakeweg und Auf den Deepen (Bearbeitungsstand: 26. April 2010) zu beschließen.

Dr. Reinhard Loske
(Vorsitzender)

Dieter Focke
(Sprecher)

Begründung zum Bebauungsplan 2407 für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen zwischen Rablinghauser Landstraße, Bakeweg und Auf den Deepen

(Bearbeitungsstand: 26. April 2010)

A) Plangebiet

Das Plangebiet mit einer Größe von rd. 0,3 ha liegt im Stadtteil Woltmershausen, Ortsteil Rablinghausen.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Blockinnenbereich zwischen den Straßen Bakeweg und Auf den Deepen und ist mittels eines schmalen Grundstücksstreifens an die Rablinghauser Landstraße angebunden. Er umfasst vormals als Grabeland genutzte Flächen. Der Bereich ist an drei Seiten von Bebauung in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern umgeben.

Westlich befindet sich ein Pumpwerk der Hansewasser Bremen an der Rablinghauser Landstraße, an dem die künftige Erschließung der Fläche vor-

beiführt. Das Plangebiet war durch die langjährige Gartennutzung geprägt, die mit der Entfernung der Gehölze und Gartenhäuser aufgegeben wurde. Die benachbarte Bebauung an den Straßen Bakeweg und Auf den Deepen besteht aus ein- bis zweigeschossiger, offener Einzel-, Doppel- und Reihenhauswohnbebauung.

2. Geltendes Planungsrecht

Im Plangebiet gibt es 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 Grabeland genutzten Fläche zwischen den Straßen Bakeweg und Auf den Deepen soll die seit langer Zeit brachliegende Fläche für Wohnbebauung erschlossen werden. Für den Ortsteil Rablinghausen kann damit attraktives neues Wohnbauland angeboten werden.

Beabsichtigt ist die Errichtung von vier zweigeschossigen Doppelhäusern mit insgesamt acht Wohneinheiten. Dem Konzept liegt ein städtebaulicher Entwurf zugrunde, der die Ortsbildprägenden Strukturen der Umgebung auf das Plangebiet überträgt. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine private Zuwegung von der Rablinghauser Landstraße aus. Diese ist als Gemeinschaftseigentum den Anliegern im Geltungsbereich des Bebauungsplans 2407 zugeordnet. Diese Erschließungsstraße soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 auch als öffentliche Wegeverbindung gesichert werden. Eine Erschließung für die nördlich anschließenden Grundstücke ergibt sich daraus nicht, sie ist privatrechtlich zu sichern.

Die Oberkante der Erschließungsstraße befindet sich zwischen 0,80 m und 1,20 m unterhalb der Oberkante Rablinghauser Straße. Die Entwässerung erfolgt mittels eines Pumpwerks. Die Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung der oben genannten Nutzung geschaffen werden.

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

Als Art der baulichen Nutzung wird im Planbereich reines Wohngebiet (WR) festgesetzt, mit dem Ziel, im Stadtteil ein weiteres Wohnangebot zu ermöglichen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und zwei Vollgeschosse festgesetzt. Diese Festsetzung bezieht sich sowohl auf den beabsichtigten Wohnungsbau des Investors als auch auf die in der Nachbarschaft vorherrschenden Bauformen und ist so weit gefasst, dass zukünftige bauliche Erweiterungen in vertretbarem Umfang ermöglicht werden. Die Zweigeschossigkeit ergibt sich aus der Dimensionierung des Dachausbaus (Gauben). Um die Höhenentwicklung zu definieren, werden die Oberkante Erdgeschossrohfußboden (+ 0,50 m), Trauf- (+ 3,00 m) und Firsthöhen (+ 9,25 m) festgesetzt. Diese beziehen sich auf die angrenzende Privatstraße. Aufgrund deren Gefälle, Richtung Norden abfallend, können die einander benachbarten Gebäude sich in der Höhe, bezogen auf Normalnull, geringfügig unterscheiden. Die Traufhöhe ist die unterste Kante der Dachfläche (Dachrinne).

3. Bauweise, Baugrenzen

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen und durch die Festsetzung von Doppelhäusern definiert. Dies ent-

spricht dem Entwurfskonzept und ermöglicht eine Süd- bis Südostorientierung der Gebäude sowie ausreichende Freiräume und eine an der Umgebung orientierte Ausnutzbarkeit der Grundstücke. Die Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus soll auf zwei Wohnungen begrenzt werden. Die maximale Größe der Doppelhäuser wird durch die Ausformung der Bauzonen bestimmt. Dadurch wird das städtebauliche Erscheinungsbild als aufgelockertes Wohngebiet gesichert.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Um die genau definierten Freibereiche des Wohngebietes nicht durch eine Vielzahl von Nebenanlagen zu verstellen, sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen in den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei ist die maximale Größe der Nebenanlagen in den nicht überbaubaren Flächen auf 10,0 m² je Baugrundstück beschränkt (textliche Festsetzung Nr. 5).

Stellplätze und Garagen sind nur in den Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig (textliche Festsetzung Nr. 6). Dies basiert auf dem städtebaulichen Konzept und sichert eine ausgewogene Verteilung der Freiflächen im privaten Bereich. Die begrenzten Flächen für Nebenanlagen ermöglichen die Errichtung einheitlicher Abstell- und Geräteräume im Bereich der Doppelhäuser.

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 Doppelhäuser.

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

An der Einmündung der Privatstraße in die Rablinghauser Landstraße soll eine Fläche für Abfall festgesetzt werden, innerhalb derer die Müllsammelgefäße unterzubringen sind.

6. Sonstige Festsetzungen

Die Fläche der privaten Erschließungsstraße soll als mit der Allgemeinheit dienenden Geh- und Radfahrrechten zugunsten der der Stadtgemeinde Bremen zu belastende Fläche ausgewiesen werden. Grundlage ist § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB. Im Falle einer baulichen Entwicklung der nördlich anschließenden Flächen soll die Option einer durchgängigen Wegeverbindung von der Rablinghauser Landstraße zum Rablinghauser Deich in Richtung Weseruferpark und Weser ermöglicht werden. Die Anbindung der anliegenden Grundstücke an die Privatstraße erfolgt auf privatrechtlichem Wege.

D) Umweltbelange

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

- die festgesetzte maximale Grundfläche von ca. 3100 m² weit unter dem Schwellenwert von 20 000 m² liegt,
- der Bebauungsplan 2407 keine Vorhaben zulässt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte bestehen, dass Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden.

Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird daher abgesehen.

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

a) 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 insgesamt sind gemäß § 1 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen. Nach dem Bundes-Immissionschutzgesetz (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

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

Reine Wohngebiete (WR)	
tagsüber	nachts
50 dB(A)	40/35 dB(A)

Der niedrigere Nachtwert gilt bei Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm; der höhere Nachtwert ist entsprechend für den Einfluss von Verkehrslärm zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt in einem Blockinnenbereich nördlich des stadtauswärtigen Teiles der Rablinghauser Landstraße, die als Hauptsammelstraße eingestuft werden kann. Die von hier ausgehenden Immissionen sind aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens tolerierbar. Belastungen durch die gewerblichen Bereiche in der Umgebung oder den Hafen sind aufgrund der großen Entfernung als unerheblich einzuschätzen. Maßnahmen zum Lärmschutz sind nicht erforderlich.

b) Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Der Planbereich liegt innerhalb langjährig bebauter Siedlungsbereiche. Die Bebauung mit Doppelhäusern mit zugehörigen Gärten fügt sich in die bestehenden Baustrukturen ein. Auch zuvor wurde der Bereich als Grabeland genutzt. Die geringe Anzahl an Wohngebäuden und die Blockinnenlage bewirken, dass keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft festgestellt werden können.

c) Auswirkungen durch Altlasten/Kampfmittel

Im Bereich des Plangebietes wurden flächendeckend historische Recherchen und bei einem Verdacht auf Verunreinigungen im Boden und Untergrund auch technische Untersuchungen durchgeführt (Ingenieurbüro für Altlasten und Bodenschutz [ifab] „Untersuchungen bezüglich schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten im Bereich des Bebauungsplangebietes 2407 in Bremen-Rablinghausen“).

Bewertungsmaßstab sind die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die Bewertungsgrundlagen für „Schadstoffe in Altlasten – Informationsblatt für den Vollzug“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO). Um eine Gefährdung des Grundwassers beurteilen zu können, wurden die Orientierungswerte der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) herangezogen.

Bei den durchgeführten Bodenuntersuchungen wurden keine Überschreitungen der relevanten Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) festgestellt. Die ermittelten Schwermetallgehalte im Boden liegen im Bereich des natürlichen Hintergrunds. Lediglich bei den Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) wurden etwas höhere Gehalte im Boden festgestellt, die auf die vorherige Nutzung der Fläche als Kleingärten zurück geführt werden. Die PAK-Werte liegen aber immer noch unterhalb der Prüfwerte für Kinderspielflächen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

Die Auswertung von Luftbildern hat ergeben, dass im Plangebiet mit Kampfmitteln gerechnet werden muss. Vor Realisierung der Planung sind diese Kampfmittel zu beseitigen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

d) Wirkungspfad Boden – Grundwasser

Das Plangebiet liegt niedriger als die angrenzenden Grundstücke. Auch nach Fertigstellung der Gebäude verbleiben Grundstücksbereiche auf dem derzeitigen Niveau. Die Grundstücksentwässerung erfolgt mittels Hebeanlage in den Mischwasserkanal.

Der Geologische Dienst für Bremen hat folgende geowissenschaftliche Informationen gegeben:

„Es wurden sechs Bohrungen aus dem Archiv des GDfB ausgewertet, von denen keine im Planungsgebiet, sondern alle nördlich und südlich davon liegen.

Zusätzlich wurden darüber hinaus zwei Bohrungen ausgewertet, die vom Investor im Planungsgebiet in Auftrag gegeben wurden.

Die natürliche Geländehöhe des Planungsgebietes liegt zwischen 2,7 m und 3,5 m NN.

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist ehemaliges Gartenland. Es ist scheinbar im gesamten Bereich zu Auffüllungen gekommen, was die beiden Bohrungen (je eine im westlichen Teil und im östlichen Teil) zeigen. Diese Auffüllungen bestehen aus humosen Sanden und sind zwischen 0,5 m und 0,7 m mächtig.

Als jüngste geologische Schicht lagern im Osten des Planungsgebietes Fein-, Mittel- und Grobsande. Hier kann (unter den Auffüllungen) von einem guten Baugrund gesprochen werden. Bei der Bohrung im Westen des Planungsgebietes liegen holozäne Schluffe und Tone in Mächtigkeiten bis zu 6,6 m vor. Der Untergrund wird von der Bohrfirma als „weicher Schlick“ bezeichnet. Hier handelt es sich um schlechte Baugrundverhältnisse, der mächtige, anstehende Auenlehm ist stark setzungsempfindlich. Daher sollten vor einer Bebauung sowohl die genauen Untergrundverhältnisse geklärt sowie geeignete Gründungsmaßnahmen (Bodenplatten, Gründungen etc.) getroffen werden.

Unter den Weichschichten stehen Mittel- und Grobsande der Weichsel- und Saale-Kaltzeit an. Diese Wesersande bilden den oberen Grundwasserleiter.

Die Basis des oberen Grundwasserleiters wird ab ca. - 10 m NN durch die Lauenburger Schichten erreicht. Diese sind als schluffige Feinsande ausgebildet, in denen Ton vorkommen kann.

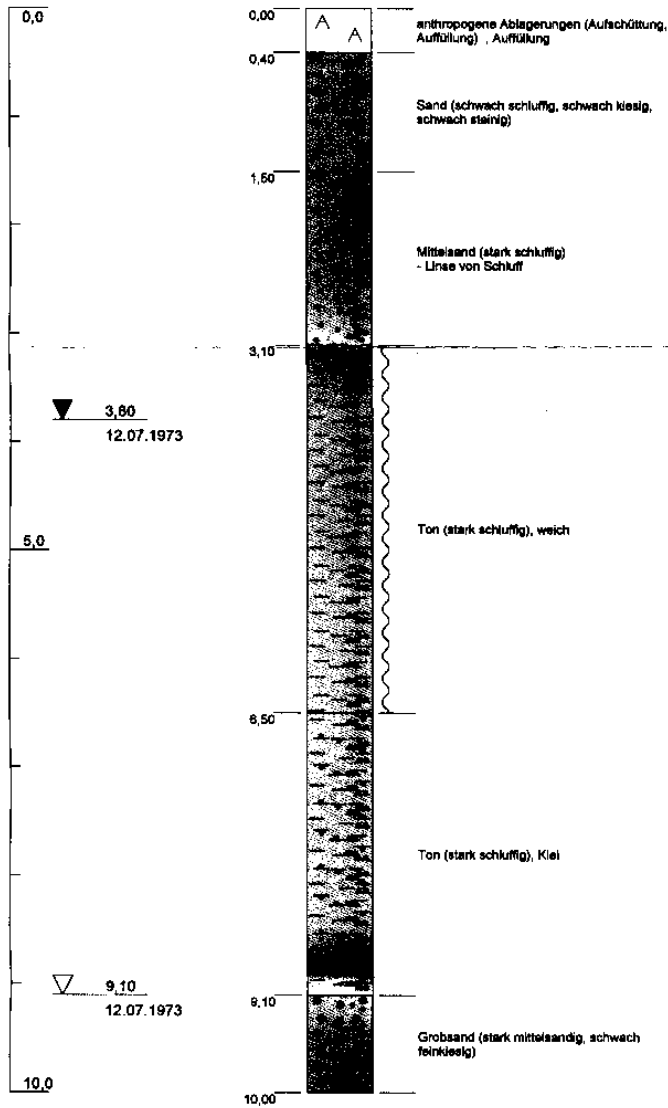
Eine typische Bohrung (2918/0/0305) liegt 40 m südlich des Westteiles des Planungsgebietes. Diese haben wir Ihnen zum besseren Verständnis der oben stehenden Schichtbeschreibungen beigefügt.

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

Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist nur sehr bedingt möglich, da das Grundwasser zeitweise sehr hoch anstehen kann (siehe oben, speziell in Zeiten mit hohen Niederschlägen). Die oberflächennahen Sande sind ansonsten von der Durchlässigkeit (ca. 10^{-4} bis 10^{-5} m/s) grundsätzlich gut für die Versickerung geeignet. Die im Westen des Planungsgebietes unter etwa 0,7 m mächtigen, sandigen Auffüllung anstehenden Auenlehme (siehe oben) sind für eine Versickerung ungeeignet.“

2918/03/0305

m u. GOK (m NN)



Höhenmaßstab: 1:60 Horizontalmaßstab: 1:10

Blatt 1 von 1

Projekt: Kanal, Auf den Deepen v. Haus Nr. 17

Bohrung: 2918/03/0305 Br.- Handelshäfen- West

Auftraggeber: Amt f. Stadtentwässerung u. Stadtreinigung

Rechtswert: 3483509

Bohrfirma: Norddeutsche Wasserversorgungs-Gesellschaft

Hochwert: 5884326n

Autor Bohrprot.: Norddeutsche Wasserversorgungs-Gesellschaft

Ansatzhöhe: 100,00 mm

Datum: 12.07.1973 -

Endtiefe: 10,00 m



Leobener Str. marum
D-28359 Bremen
Tel.: 0421-218 65911
Fax: 0421-218 65919
URL: www.gdfb.de

f) Auswirkungen durch Gerüche

An der Ecke Rablinghauser Landstraße/Privatstraße befindet sich ein Pumpwerk der hanseWasser. Aus dessen Betrieb können störende Geruchsimmissionen auf das Plangebiet einwirken. Hinweis.

g) Archäologische Bodenfunde.

Im Planbereich ist mit dem Vorhandensein archäologischer Bodenfundstellen zu rechnen. Bei Erdarbeiten, insbesondere auch bei den Kampfmittelsucharbeiten, ist eine Beteiligung des Landesarchäologen erforderlich. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

h) 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 städtischen Flächen im Plangebiet wurden unter der Bedingung des neuen Planungsrechts parallel zum Planverfahren an einen Investor veräußert. Der Erlös aus dem Verkauf fließt dem Sondervermögen Infrastruktur zu. Der Stadtgemeinde entstehen keine Kosten aus der Umsetzung der Planungsziele.

2. Genderprüfung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 2407 sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer betrachtet worden. Der Bebauungsplan setzt reines Wohngebiet fest, ohne spezifische Nachfragegruppen zu bedienen. Männer und Frauen sowie Familien haben gleichermaßen Zugang zu den Baumöglichkeiten bzw. dem Wohnangebot im Planbereich.

FREIE HANSESTADT BREMEN (STADTGEMEINDE)

BEBAUUNGSPLAN 2407

(Entwurf)

für ein Gebiet in Bremen - Woltmershausen
zwischen Rablinghauser Landstraße, Bakeweg
und Auf den Deepen

(Bearbeitungsstand: 26.04.2010)

