

Mitteilung des Senats vom 22. Mai 2012

Bebauungsplan 1287 für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal zwischen

- **Trasse Bundesstraße 74 (neu)**
- **Wegeverbindung Fillerkamp**
- **Am Fillerkamp (beidseitig)**
- **Immenweg**
- **Lüssumer Ring (rückwärtig)**
- **Kindertagesheim Lüssumer Heide**

Bearbeitungsstand: 12. März 2012

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das oben näher bezeichnete Gebiet wird der Bebauungsplan 1287 vorgelegt.

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie hat hierzu am 10. Mai 2012 den beigefügten Bericht erstattet.

Der Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird der Stadtbürgerschaft hiermit vorgelegt.

Der Senat schließt sich dem Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 1287 in Kenntnis der eingegangenen Anregungen zu beschließen.**

Bericht der städtischen Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie

Bebauungsplan 1287 für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal zwischen

- **Trasse Bundesstraße 74 (neu)**
- **Wegeverbindung Fillerkamp**
- **Am Fillerkamp (beidseitig)**
- **Immenweg**
- **Lüssumer Ring (rückwärtig)**
- **Kindertagesheim Lüssumer Heide**

Bearbeitungsstand: 12. März 2012

1. Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Planaufstellungsbeschluss

Die städtische Deputation für Bau und Verkehr hat am 8. November 2007 einen Planaufstellungsbeschluss für das Gebiet gefasst. Dieser wurde am 10. November 2007 ortsüblich bekannt gemacht.

1.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde am 7. Mai 2008 in einer öffentlichen Einwohnerversammlung des Ortesamtes Blumenthal über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet.

1.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die erste Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde am 10. September 2009 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in die weiteren Planungen einbezogen.

Aufgrund von Planänderungen wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 22. April 2010 parallel zur öffentlichen Auslegung erneut beteiligt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben überwiegend schriftlich oder telefonisch mitgeteilt, dass sie mit den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmen, oder sie haben durch Fristablauf zu erkennen gegeben, dass die von ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

Soweit von weiteren Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen vorgelegt wurden, konnten diese im Planentwurf berücksichtigt werden.

1.4 Öffentliche Auslegung

Die städtische Deputation für Bau und Verkehr hat am 8. April 2010 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes 1287 beschlossen. Der Plan hat daraufhin in der Zeit vom 26. April 2010 bis 26. Mai 2010 mit Begründung im Bauamt Bremen-Nord und im Ortsamt Blumenthal öffentlich ausgelegt.

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

1.5 Änderungen nach öffentlicher Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung wurden aufgrund von Anregungen von Trägern öffentlicher Belange zwei geringfügige Planänderungen vorgenommen:

- Korrektur einer zeichnerischen Festsetzung, die irrtümlich einen falschen Grenzverlauf aufgenommen hatte;
- Flächenschluss zwischen zwei Bauzonen (WR¹) um Stellplätze flexibler unterbringen zu können.

Die Begründung wurde lediglich redaktionell angepasst.

1.5.1 Absehen von einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit

Neben zwei zeichnerischen Korrekturen ist eine inhaltliche Änderung vorhaben worden, die die Grundzüge der Planung nicht berührt. Diese Änderung ist mit der betroffenen Eigentümerin abgestimmt worden; benachbarte Grundstückseigentümer sind von der Änderung nicht betroffen. Von den berührten Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Bedenken erhoben worden. Eine erneute öffentliche Auslegung wird daher nicht erforderlich.

1.6 Stellungnahme des zuständigen Beirates

Der Bebauungsplan 1287 mit Entwurfsstand 12. März 2012 wurde vom Beirat Blumenthal in seiner Sitzung am 12. März 2012 zustimmend zur Kenntnis genommen.

1.7 Umweltbericht

Die Belange des Umweltschutzes werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Auf Punkt D der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

1.8 Zusammenfassende Erklärung

Diesem Bericht ist eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt.

2. Information des zuständigen Beirates

Dem Ortsamt Blumenthal wurde eine Ausfertigung der Deputationsvorlage übersandt.

3. Beschluss

Die städtische Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan 1287 für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal zwischen Trasse Bundesstraße 74 (neu), Wegeverbindung Fillerkamp, Am Fillerkamp (beidseitig), Immenweg, Lüssumer Ring (rückwärtig) und Kindertagesheim Lüssumer Heide (Bearbeitungsstand: 12. März 2012) einschließlich Begründung zu beschließen.

Dr. Reinhard Lohse
(Vorsitzender)

Jürgen Pohlmann
(Sprecher)

Begründung zum Bebauungsplan 1287 für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal zwischen

- Trasse Bundesstraße 74 (neu)
- Wegeverbindung Fillerkamp
- Am Fillerkamp (beidseitig)
- Immenweg
- Lüssumer Ring (rückwärtig)
- Kindertagesheim Lüssumer Heide

Bearbeitungsstand: 12. März 2012

A Plangebiet

A 1 Lage, Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Lüssum-Bockhorn (Nr. 533) und hat eine Größe von ca. 4 ha. Es umfasst größtenteils Freiflächen entlang der neuen Trasse der Bundesstraße 74, sowie zum Teil befestigte Flächen eines Bolzplatzes und Pkw-Stellplätze. Zwei Straßen mit Wendeplatz, die die ursprüngliche Hochhausbebauung erschlossen haben (Immenweg, Herrschaftliche Tannen), binden das Gebiet an die Großsiedlung Lüssum-Bockhorn West an. Dieses hochverdichtete Geschosswohnungsbauquartier mit drei- bis viergeschossigen Zeilenbauten und mehreren Einzelhochhäusern ist in der Zeit anhaltender Wohnungsnachfrage in den Sechziger- und Siebzigerjahren entstanden. Seitdem hat sich die Situation durch Arbeitsplatzverluste und Bevölkerungsrückgang gerade in dieser Stadtrandlage erheblich verändert. Defizite in der Bausubstanz und im Wohnumfeld, verbunden mit einem hohen Anteil von Bewohnern in prekären Lebensverhältnissen, haben vor allem die Bereiche südwestlich des Neuenkirchener Weges zu städtebaulichen und sozialen Problemgebieten gemacht. Damit wuchs auch der Wohnungsleerstand.

Die Freiflächen sind in ihrem derzeitigen Umfang dadurch entstanden, dass die Eigentümerin, eine Bremer Wohnungsbaugesellschaft, zwischen 2002 und 2006 in Reaktion auf die hohe Leerstandsquote fünf achtgeschossige Wohnhochhäuser mit insgesamt ca. 320 Wohneinheiten hat abreißen lassen. Hier sollen Bauflächen für Einfamilienhäuser sowie neue öffentliche Grünflächen und Freiräume entstehen.

Gegen die Lärmimmissionen durch die B 74 (neu) ist eine 4 m hohe Schutzwand errichtet worden. Eine Hochspannungsleitung (110 kV) überquert das Gebiet im Bereich des Immenweges.

A 2 Geltendes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan Bremen in der Fassung der Neubekanntmachung vom Mai 2001 stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan 1287 soll ebenfalls Wohnbauflächen und Grünflächen festsetzen; er wird demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan 342, bekanntgemacht am 18. Mai 1966, setzt für den überwiegenden Teil des Plangebiets Wohnbau-, Garagen-, Straßenverkehrs- und Grünflächen fest. Im südöstlichen Randbereich des Plangebietes setzt der Bebauungsplan 1226, bekanntgemacht am 3. September 1993, Garagenflächen, nicht überbaubare Wohnbauflächen sowie eine Erhaltungs- und Anpflanzungsfläche fest.

Der Bebauungsplan 1287 grenzt an die Trasse für den Ausbau der Bundesstraße 74 (neu), die mit Beschluss vom 13. März 2006 durch den Senator für Bau, Umwelt und Verkehr planfestgestellt wurde, und zwischenzeitlich hergestellt worden ist.

Aufgrund der geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes 1226 ist nach § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ein Ausgleich für voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die durch diesen Bebauungsplan verursacht werden könnten, nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung des BauGB kommt daher nicht zur Anwendung.

B Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit

Ziele der Planung

Mit dem Rückbau von fünf Punkthochhäusern wurde nicht nur ein städtebaulicher Missstand beseitigt, es hat sich auch die Chance ergeben, neue Bauflächen für Einfamilienhäuser zu schaffen, die dazu beitragen können, dass im Großsiedlungsgebiet Lüssum-Bockhorn West eine ausgewogenere Bewohnerstruktur entsteht. Diese Flächen am Quartiersrand weisen eine gute Wohnqualität mit hohem Grünbezug auf. Des Weiteren soll die Entwicklung einer nachhaltigen Freiraum- und Wohnumfeldqualität dazu beitragen, dass die Abwanderung aus diesem Problemgebiet gestoppt wird und insgesamt eine tragfähige Stabilisierung eintritt.

Im Einzelnen werden folgende Ziele verfolgt:

- Ermöglichung von ca. 25 Einfamilienhäusern sowie von Altenwohnungen unter Rückgriff auf die vorhandene Erschließung,
- Entwicklung eines öffentlichen Grünzuges, der insbesondere die Freiräume zwischen den Einrichtungen für Kinder und Jugendliche vernetzt und die Aufenthalts- und Nutzungsqualität für die Bewohner erhöht,
- Herstellung einer offenen für Spiel und Erholung geeigneten Verfügungsfläche,
- Verknüpfung des bestehenden und des geplanten Wegenetzes mit der Erschließung der benachbarten Wohngebiete.

Erforderlichkeit der Planung

Die mit diesem Bebauungsplan verbundenen Zielsetzungen und die damit vorbereiteten Maßnahmen sind Bestandteil umfassender Bemühungen zur Stabilisierung der Großsiedlung Lüssum-Bockhorn West.

Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa und die Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Bremen-Bremerhaven hatten 2003 das Forschungsinstitut GEWOS beauftragt, für den Ortsteil ein Quartierentwicklungskonzept zu erarbeiten. Im Ergebnis wird darin u. a. festgestellt, dass ohne Veränderung der Rahmenbedingungen des Gebietes und seiner städtebaulichen Struktur in den nächsten Jahren mit einer weiteren Zunahme der Angebotsüberhänge von Wohnungen und mit einer städtebaulichen und sozialen Abwertung zu rechnen ist.

In diesem Quartierentwicklungskonzept werden daher Ziele und Handlungsansätze für die langfristige ökonomische und soziale Stabilisierung dargestellt:

die Anpassung des Wohnungsbestandes an die geänderte Nachfrage, der weitere Rückbau sowie die Initiierung und Fortführung sozialer Projekte z. B. im Rahmen des Programms „Wohnen in Nachbarschaften“.

Die Deputation für Bau und Verkehr hat diesem Handlungs- und Finanzierungskonzept in ihrer Sitzung am 2. Februar 2006 zugestimmt und das Gebiet als Stadtumbaugebiet nach dem Baugesetzbuch beschlossen. Zur Realisierung der konkreten Maßnahmen haben sich die beteiligten Wohnungsunternehmen und der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa in einem Stadtumbauvertrag verpflichtet (Grundlage ist der Beschluss der Deputation für Bau und Verkehr vom 20. Juni 2006).

Ein wichtiger Bestandteil des Handlungskonzeptes ist die städtebauliche und freiraumplanerische Neuordnung der Bereiche entlang der Bundesstraße 74 (neu) und der durch den Abriss freigewordenen Flächen am Quartiersrand. Diese Maßnahme ist ein Leitprojekt für das Stadtumbaugebiet Lüssum-Bockhorn, das verschiedene Maßnahmen des Handlungskonzeptes zusammenfasst. Dazu sind im Rahmen einer vergleichenden Begutachtung drei Planungsbüros gebeten worden, Vorschläge für diesen Bereich vorzulegen. Im Ergebnis ist eines der Büros mit der weiteren Erarbeitung eines Freiraumplanes mit integrierter Wohnbebauung beauftragt worden, der der Bebauungsplanung zugrunde gelegt worden ist. Das unter dem Motto „Ein Grünes Band für Lüssum!“ stehende Konzept überzeugte durch seine deutlich herausgearbeiteten Freiräume, die eine geordnete Abfolge von öffentlichen Grünflächen und neuen Wohnbauflächen auf dem oben genannten Abrissgrundstück ermöglichen.

Die geplanten Bauflächen für eine Einfamilienhausbebauung sollen das Wohnungsangebot in diesem problematischen Ortsteil diversifizieren und damit zur sozialen Durchmischung und Stabilisierung des Gebietes beitragen.

Öffentliche Grünflächen und das örtliche Wegenetz werten die Qualität und Nutzbarkeit des Wohnumfeldes auf, schaffen Orte der Begegnung und fördern einen positiven Imagewandel. Durch das vorgesehene Angebot verschiedener Spiel- und Aktionsflächen für die im Quartier lebenden Kinder und Jugendlichen soll sich das bisher teilweise konfliktreiche Nebeneinander von Spielbereichen (für Jugendliche) und direkt anliegenden Wohnnutzungen im Quartier verbessern.

C Planinhalt

C 1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden drei Teilflächen als reines Wohngebiet (WR¹ und WR²) für Einfamilien-, Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Diese Festsetzung beschränkt die Nutzung grundsätzlich auf den vorgesehenen Hauptzweck Wohnen; gleichzeitig sind weitere Einrichtungen und Anlagen nach § 3 Abs. 3 und 4 ausnahmsweise zulässig. Zwei weitere Bauflächen an der Straße Am Fillerkamp werden als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Diese Bereiche eignen sich aufgrund ihrer Erschließung und der umgebenden Bebauungsstruktur gut für besondere Wohnformen wie betreutes Altenwohnen.

Insgesamt orientieren sich die Bauflächen an der vorhandenen Erschließung und fügen sich insofern in die bestehende Siedlungsstruktur des Gebietes ein.

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Grundstück im reinen Wohngebiet (WR¹ und WR²) ist aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich. Auf den neuen Bauflächen soll eine städtebauliche Struktur mit freistehenden Einfamilien- bzw. Doppelhäusern entstehen um das Wohnungsangebot in diesem Großsiedlungsbereich zu diversifizieren und damit zu einer sozialen Durchmischung und Stabilisierung des Gebietes beizutragen. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die vorhandene Infrastruktur nicht übermäßig belastet und eine hier nicht gewünschte bauliche Verdichtung verhindert wird. Die Grundstückseigentümerin GEWOBA will hier auch bauträgerfreie Grundstücke anbieten.

C 2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem Planungsziel für dieses Gebiet, eine überwiegend aufgelockerte Bebauung mit relativ ge-

ringer Verdichtung zu ermöglichen. Dementsprechend wird für die Neubauf Flächen des reinen Wohngebietes (WR¹ und WR²) die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf eins begrenzt, und eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für reine und allgemeine Wohngebiete eingehalten.

Für die Bauzone des allgemeinen Wohngebietes (WA) nördlich der Straße Am Fillerkamp wird aus besonderen städtebaulichen Gründen eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Diese Bauzone ist vorrangig geeignet für besondere Wohnformen wie betreutes Altenwohnen, die in der Regel eine größere Verdichtung erfordern. Mit dieser Überschreitung der Obergrenze der BauNVO um 0,2 bleiben die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet; verkehrliche oder sonstige öffentliche Belange stehen dem hier nicht entgegen. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Diese Überschreitung wird durch die umfangreiche Neuausweisung von Grünflächen im Gebiet kompensiert. Um hier besondere Wohnformen zu ermöglichen sind im allgemeinen Wohngebiet zwei Vollgeschosse zulässig.

Bei sparsamem Umgang mit Grund und Boden bleibt so eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet. Die Geschossflächenzahl wird nicht gesondert festgesetzt, ihre Obergrenze beträgt nach § 17 BauNVO 1,2.

Auf den bislang nicht durch Grundstücksporzellierungen vorgeprägten Neubauf Flächen des reinen Wohngebietes (WR¹ und WR²) wird eine übermäßige städtebauliche Verdichtung darüber hinaus durch die Kombination der GRZ mit der Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen für Einzel- und Doppelhäuser verhindert. Die jeweiligen Höchstwerte dieser Festsetzungen gewährleisten einen angemessenen Kompromiss zwischen den heutigen Flächenansprüchen im Einfamilienhausbau und dem Planungsziel einer aufgelockerten Bebauung, die einen städtebaulichen Übergang zur angrenzenden Grünfläche darstellen soll.

C 3 Bauweise und Baugrenzen

Entsprechend der Planungszielsetzung wird für das Plangebiet die offene Bauweise festgesetzt. Um eine Abstufung der Nutzungsintensität zu erreichen, sind im rückwärtigen Bereich des Erschließungsstichs „Herrschaftliche Tannen“ auf den Neubauf Flächen, die zum Grünzug hin orientiert sind, nur Einzelhäuser zulässig. Ansonsten sind auch Doppelhäuser zulässig. Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser sind im reinen Wohngebiet (WR¹ und WR²) nicht vorgesehen.

Die Bauzonen sind so bemessen, dass heutige Wohnflächenansprüche realisiert werden können.

Innerhalb des Schutzbereichs der Hochspannungsfreileitung (vergleiche Umweltbericht D 2.3) ist eine Wohnnutzung unzulässig.

C 4 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Um den Gesamteindruck der Wohnflächen nicht zu beeinträchtigen, werden im Planbereich Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen, soweit sie Gebäude sind, auf den nicht überbaubaren Flächen der Vorgärten abgeschlossen. Aufgrund der überwiegenden Bebauung mit Einzelhäusern können Nebenanlagen sowie der ruhende Verkehr im reinen Wohngebiet (WR¹ und WR²) in den Bauzonen zwischen den Gebäuden untergebracht werden. Um nicht den Eindruck einer geschlossenen Straßenfront der freistehenden Bebauung entstehen zu lassen, und um die Ein- und Ausfahrtmöglichkeiten zu verbessern, sind im reinen Wohngebiet (WR¹ und WR²) Garagen und Nebenanlagen zwischen den Wohngebäuden in einem Bereich von 2 m hinter der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig. Um dennoch für die Errichtung von rückwärtigen hausnahen Nebenanlagen ausreichende Möglichkeiten zu schaffen, wird festgesetzt, dass diese in den Abstandsflächen zwischen zwei Hauptgebäuden bis zu 2 m über die rückwärtige Baugrenze hinaus ausnahmsweise zugelassen werden können (textliche Festsetzung Nr. 3). Im Falle der Errichtung von Gebäuden für besondere Wohnformen im allgemeinen Wohngebiet, die einen grö-

berer Stellplatzbedarf mit sich bringen, stehen Möglichkeiten für weitere Stellplätze außerhalb des Planbereiches in angemessener Entfernung zur Verfügung.

Garagen und Nebenanlagen müssen zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft an mindestens einer Seite begrünt oder mit einer Dachbepflanzung versehen werden (vgl. D 2.1).

C 5 Öffentliche Verkehrsflächen; Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die neuen Wohnbauflächen werden öffentlich über bestehende Straßen bzw. Erschließungsstiche erschlossen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen haben ausreichende Kapazitäten, um die durch die Neuplanung erzeugten zusätzlichen Verkehre aufzunehmen. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um Pkw-Verkehr. Die technische Infrastruktur für den Anschluss von Ver- und Entsorgungsleitungen ist vorhanden.

Die Verkehrsflächen sind insgesamt so dimensioniert, dass sie genügend Kapazitäten für eine ausreichende Anzahl von Besucherparkplätzen aufweisen.

Die Neubauf Flächen, die nicht von den Straßen „Am Fillerkamp“ und Lüssumer Ring“ direkt erschlossen werden, sind an kurze private Wohnwege bis maximal 70 m Länge angeschlossen. Sie sollen von der Grundstückseigentümerin GEWOBA bzw. von einem Erschließungsträger in einer Breite von 5 m hergestellt werden und alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen aufnehmen. Die Wohnwege werden dementsprechend als Flächen festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke bzw. zugunsten der zuständigen Leitungsträger zu belasten sind. Angesichts der relativ geringen Zahl der Baugrundstücke je Wohnweg ist hier der Verzicht auf eine öffentliche Erschließung städtebaulich vertretbar.

C 6 Öffentliche Grünflächen mit Wegen und Spielangeboten; öffentlicher Kinderspielplatz; private Grünflächen

Das „Grüne Band“ ist ein öffentlicher Grünzug mit unterschiedlich nutzbaren Grünbereichen, die sich beiderseits der Bundesstraße B 74 (neu) erstrecken und die durch ein Wegenetz sowie zwei neue Fußgänger- bzw. Radfahrerbrücken miteinander verbunden sind.

Zentraler Bereich des „Grünen Bandes“ innerhalb des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche zwischen dem Spielhaus Lüssumer Heide im Südosten und der Straße Am Fillerkamp im Nordwesten, die auf der südwestlichen Seite durch die Lärmschutzwand der B 74 und auf der nordöstlichen Seite durch bestehende Privatgärten bzw. durch die geplanten Baugrundstücke eingfasst wird. Eingebettet sind generationenübergreifende Spiel- und Aktionsflächen, Aufenthaltsbereiche und eine Streuobstwiese. Das Konzept berücksichtigt dabei das Angebot an Spiel- und Aktionsflächen im Nahbereich; hierzu gehören der Schulhof der Tami-Oelfken-Grundschule für Spiel und Sport von Kindern und der öffentliche Kinderspielplatz am Spielhaus Lüssumer Heide. Diese Einrichtungen außerhalb des Plangebietes sind vorrangig für Kinder bis Ende Grundschulalter vorgesehen; für ältere Kinder und Jugendliche fehlen solche Angebote in ausreichendem Umfang. In der öffentlichen Grünfläche im Plangebiet werden daher für diese Zielgruppe altersentsprechende Aktionsflächen angelegt und Spielgeräte installiert. Dies konzentriert sich auf den Kernbereich des Grünzuges, der daher entsprechend dem Bedarf und der Planungskonzeption als öffentlicher Spielplatz festgesetzt wird. Da der geplante Grünzug weitere Flächen umfasst, die nachfrageorientiert eventuell in einem späteren Schritt ebenfalls mit vereinzelten Spielgeräten ausgestattet werden sollen, können im Bebauungsplan noch nicht alle Bereiche mit Geräten abgegrenzt werden. Die Flächen werden daher als „öffentliche Grünanlagen mit Spielgeräten“ festgesetzt, sodass das Aufstellen von Spielgeräten innerhalb der öffentlichen Grünflächen generell zulässig ist.

Neben den vorgenannten Bereichen gibt es Aufenthalts- und Erholungs-zonen sowie eine für Freiluftveranstaltungen nutzbare Wiese. Die Einschränkungen durch die Hochspannungsfreileitung hinsichtlich der Pflanzhöhen werden bei der Anlage der Grünfläche berücksichtigt. Diese Einschränkungen betreffen gemäß den Anforderungen des Kraftwerkbetreibers einen Bereich von 25 m beidseits der Leitungssachse. Auf dieser Fläche können Wildgehölze u. ä. bis zu einer Höhe von ca. 4,50 m angepflanzt werden.

Die Anlage der Obstwiese wird als Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von Gehölzbeständen und Magerwiesen (Kompensation für Beeinträchtigungen der Biotop-/Ökotoptfunktion) durch den Bau der B 74 (neu) angelegt. Mit der Maßnahme erfolgen eine landschaftsgerechte Neugestaltung des Landschaftsbildes und eine Verbesserung des Erholungswertes im nahen Umfeld der Straßenbaumaßnahme.

Die Erhaltung und Ergänzung des Gehölzbestandes zwischen Lärmschutzwand und Fuß-/Radweg mit standortheimischen Gehölzen dient ebenfalls dem Ausgleich von Gehölzverlusten durch die Baumaßnahme der B 74 (neu) und ist im Änderungsverfahren zur Planfeststellung B 74 (neu) entsprechend festzusetzen. Der Gehölzbestand wird um einen vorgelagerten Krautsaum ergänzt, der nur extensiv gepflegt werden soll. Dadurch kann die Strukturvielfalt erhöht und die Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen innerhalb der Maßnahmenfläche insgesamt verbessert werden.

Das Wegenetz des „Grünen Bandes“ nimmt bestehende Wegeendpunkte auf und fügt diese zu einem schlüssigen und durchgängigen Wegenetz zusammen. Für Fußgänger und Radfahrer entstehen frei von Straßen geführte und direkte Verbindungen zwischen den einzelnen Quartieren und den dort liegenden Gemeinbedarfs- und Nahversorgungseinrichtungen. Dadurch werden frühere Wegebeziehungen, die durch die Bundesstraße zerschnitten oder durch den Abriss der Wohngebäude weggefallen sind, wieder hergestellt und durch neue Ausgangs- und Endpunkte ergänzt. Die neuen und verbesserten Wegeverbindungen sorgen für eine gute Verknüpfung im Quartier und tragen zu einer Qualitätsverbesserung des Wohnumfeldes bei. Da die Hauptwege auch als Schulwege eine wichtige Funktion erfüllen, sollen sie ganzjährig beleuchtet werden.

Der Weg parallel zur Lärmschutzwand der B 74 (neu) ist Bestandteil eines „Rundwanderweges“ auf beiden Seiten der Bundesstraße zwischen den Brückenbauwerken Kreinsloger/Lüssumer Ring und Am Fillerkamp. Dieser durchgehende Fuß- und Radweg trägt wesentlich dazu bei, dass der geplante Grünzug von der Öffentlichkeit angenommen, und damit das Quartier aus seiner bisherigen stigmatisierten Insellage befreit wird. Sind solche Verbindungen zu umwegig oder werden sie unterbrochen, können sie nicht in dem auch unter dem Aspekt der sozialen Kontrolle wünschenswertem Maß genutzt werden. Die planerische Absicht ist hier, gerade die vorhandenen und geplanten Einrichtungen und Angebote insbesondere für Kinder und Jugendliche klar orientiert und damit gut erreichbar miteinander zu verbinden. Der Weg wird in wassergebundener Decke ausgeführt und hat eine Breite von mindestens 3 m. Um eine geschützte Freifläche für Kleinkinder zwischen Spielhaus und Lärmschutzwand zu ermöglichen, ist eine alternative Wegführung über den Spielplatz am Spielhaus, den Anliegerweg Reihenhäuser und wieder zurückschwenkend auf die Grünfläche nördlich des Spielhauses geprüft worden. Diese Alternative soll nach Abwägung des Für und Wider nicht weitergeführt werden. Die geradlinige Verbindung zwischen Kreinsloger und Am Fillerkamp ist für Radfahrer und Fußgänger besonders attraktiv; ein wie oben beschrieben geführter Weg wäre so umwegig, dass er erfahrungsgemäß nicht angenommen würde. Dies hätte zudem zur Folge, dass eine zusätzliche Wegeverbindung zwischen Anliegerweg und Grünfläche gebaut werden müsste, die die jetzigen Außenflächen des Spielhauses und dessen vorgesehenen Erweiterungsflächen, die zusammenhängend und gefahrlos genutzt werden sollen, zerschneiden würde. Darüber hinaus würde am Spielhaus eine isolierte Fläche entstehen, die schlecht einsehbar wäre und als Spielhausfläche in besonderem Maße kontrolliert

werden müsste. Ein öffentlicher Weg, der bei Dunkelheit beleuchtet wird, schafft demgegenüber auch an dieser Stelle eine Öffentlichkeit, die sich positiv auf das Sicherheitsgefühl der Nutzer und den Zustand der Flächen auswirken kann. Aus Sicht der Kriminalprävention, die diesen Weg als Beitrag zur Erhöhung der Sicherheit im öffentlichen Raum befürwortet, wird durch eine höhere Mobilität und eine höhere Frequenz an Passanten ein belebter Raum geschaffen, der weniger Gefahrenpunkte aufweist, als eine abgekehrte und verdeckt liegende Zone. Die Außenfläche zwischen Weg und Spielhaus (zwischen 4,60 und 9,60 m breit) kann weiterhin als Spielfläche für beaufsichtigte Kleinkinder genutzt werden; ein vorgesehener Zaun wird diese Zone von dem Fuß- und Radweg klar abtrennen und für die erforderliche Sicherheit der Spielfläche sorgen. Die geplanten Wegeverläufe sind dem städtebaulichen Entwurf in der Anlage zu dieser Begründung zu entnehmen.

Die Stadtgemeinde Bremen hat von der Grundstückseigentümerin GEWOBA für die Anlage der oben genannten öffentlichen Grünfläche ein Grundstück mit einer Fläche von rund 14 800 m² erworben. Zwei weitere private Grünflächen bleiben im Eigentum der GEWOBA. Sie dienen der Gliederung und Auflockerung des Gebietes im Übergang zur benachbarten Großsiedlung. Die Fläche neben der Straße „Herrschaftliche Tannen“ wird dabei entsprechend dem Konzept „Grünes Band“ als Quartiersplatz angelegt. Die geplante Entsiegelung des Bereichs und die Bepflanzung mit standortheimischen Laubgehölzen ist eine Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in Gehölzbestände durch die B 74 (neu).

C 7 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB); Energieoptimierung

Das BauGB sieht vor, dass im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen werden können, die die Voraussetzungen für die Nutzung erneuerbarer Energien, u. a. der Solarenergie, verbessern. Hierzu gehören insbesondere Festsetzungen zur Dachneigung und zur südlichen bzw. südwestlichen Ausrichtung von Gebäuden und Dächern. Dies wird in diesem Bebauungsplan durch die zeichnerische Festsetzung von Hauptfirstrichtungen und durch die textliche Festsetzung zur Mindestdachneigung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB gewährleistet. Die Gestaltungsfreiheit der Bauherren wird damit nicht unangemessen eingeschränkt; z. B. bleiben Pultdächer zulässig. Unabhängig von den Regelungen des Bebauungsplanes gilt generell die Energieeinsparverordnung (ENEV), die hohe Standards der Energieeffizienz vorgibt.

C 8 Örtliche Bauvorschriften nach § 87 Bremische Landesbauordnung

Um auch bei der Errichtung von Doppelhäusern homogene Baukörper zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass ihre Dächer hinsichtlich Trauf- und Firshöhen sowie Neigung und Materialwahl einheitlich zu gestalten sind.

C 9 Entwässerung

Das anfallende Schmutzwasser des Plangebietes wird über Sammel- und Grundleitungen in das vorhandene Kanalnetz des Lüssumer Ring und der Straße Am Fillerkamp entwässert. Die Dimensionierung der vorhandenen Schmutzwasserkanäle reicht aus, die zusätzlichen Abwassermengen aufzunehmen; die Inanspruchnahme dieser Kanäle verringert sich durch den Entfall der Abwässer aus den abgerissenen Hochhäusern. Die erforderlichen Zuleitungen werden in den vorgesehenen Privaterschließungen verlegt.

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet machen eine dezentrale Entwässerung des Niederschlagwassers auf den Grundstücken nahezu unmöglich (siehe näher unter D 2.2). Das Regenwasser von den befestigten Flächen der Baugrundstücke wird daher in die bestehenden öffentlichen Niederschlagwasserkanäle in den Straßen Lüssumer Ring und Am Fillerkamp abgeleitet. Die Kapazitäten dieser Kanäle reichen aus, die zu erwartenden Wassermengen aufzunehmen.

C 10 Festsetzungen zum Immissionsschutz; Hochspannungsfreileitung

Die das Plangebiet im nordwestlichen Bereich durchquerende 2-x-110-kV-Hochspannungsfreileitung wird als Hauptversorgungsleitung zeichnerisch festgesetzt. Da die durch die Freileitung erzeugte Niederfrequenzspannung gesundheitliche Belastungen hervorrufen kann, ist der erforderliche Abstand von Aufenthaltsräumen zur Leitungstrasse im Rahmen eines Gutachtens des Instituts „ecolog“ im Zusammenhang mit einem Bebauungsplanverfahren für eine benachbarte Fläche (Verfahren Nr. 366, April 2004) geprüft worden. Im Ergebnis kommt das Gutachten zu einem Vorsorgeabstand von 45 m für Daueraufenthaltsräume (Näheres siehe Umweltbericht unter D 2.3). Dieser Vorsorgeabstand wird als Bereich des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zeichnerisch festgesetzt. Entsprechend den Ergebnissen eines aktuellen Gutachtens zu eventuellen Beeinträchtigungen des Kinderspielplatzes durch die Hochspannungsfreileitung (Institut ecolog Januar 2010) wird darüber hinaus textlich festgesetzt, dass Anlagen wie Spielgeräte oder Sitzbänke, die zum dauernden Aufenthalt einladen, einen Mindestabstand von 28 m zur Achse der Hochspannungsfreileitung einhalten müssen.

Die neuen Bauzonen umfassen Flächenbereiche, die im Einwirkungsbereich des Verkehrslärms der Bundesstraße 74 (neu) liegen. Da aufgrund früherer Prognoseberechnungen von einer Überschreitung der Orientierungswerte für ein reines Wohngebiet im Nachtbereich auszugehen ist, werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 7.1 bauliche Maßnahmen festgesetzt, die gewährleisten, dass die Nachtruhe nicht durch Lärm gestört wird. Näheres siehe Umweltbericht D 2.6.

Die nördlich der Straße „Am Fillerkamp“ gelegene Bauzone rückt an eine benachbarte Garagenanlage außerhalb des Plangebietes heran. Zum Schutz der Wohnnutzung wird daher an der Grenze eine 3 m hohe Immissionsschutzwand festgesetzt. Das erforderliche Flächengewicht ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

C 11 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die nach anderen Gesetzen und Verordnungen getroffenen Vorschriften (hier: Wasserschutzgebiet Blumenthal, Planfeststellungsbeschluss B 74 [neu]) werden nachrichtlich übernommen, da dies für die Umsetzung des Bebauungsplanes notwendig oder zweckmäßig ist. Die Hinweise sowie die zeichnerischen Darstellungen der vorgesehenen Fuß- und Radwege dienen der Erläuterung und Beachtung. Sie haben keinen Festsetzungscharakter.

Kampfmittel

Der Planbereich ist im Rahmen der Trägerbeteiligung auf mögliche Kampfmittel hin überprüft worden. Es liegen keine Meldungen oder Hinweise über noch nicht beseitigte Bombenblindgänger oder vergrabene Munition, Waffen, Kampfstoffe etc. vor.

D Umweltbericht

Da durch dieses Städtebauprojekt mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist, wurde eine Umweltprüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Der Planbereich liegt im Einwirkungsbereich der Bundesstraße 74, eine Hochspannungsleitung überquert das Gebiet.

Für die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurden folgende Unterlagen herangezogen, die die Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht nach § 2a BauGB darstellen:

1. Unterlagen zur Planfeststellung der Bundesstraße 74 (neu) (Beschluss vom 13. März 2006 durch den Senator für Bau, Umwelt und Verkehr); hier: Landschaftspflegerischer Begleitplan; Untersuchung und Prognose Luftschadstoffe, Lärmtechnische Untersuchung.
2. „Berechnung und Messung der magnetischen Felder durch die 110-kV-Leitung“; ecolog-Institut für sozial-ökologische Forschung und Bildung; Hannover, April 2004.

3. Gutachten „Berechnung und Bewertung der elektrischen und magnetischen Felder durch die 110-kV-Leitung im Bereich des Bebauungsplanes 1287 („Grünes Band Lüssum, Bremen“); Institut ecolog, Hannover, Januar 2010.
4. Grünplanerische Stellungnahme zu Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe durch den Weiterbau der B 74; Büro Kölling und Tesch, Umweltplanung.
5. Konzept der Freiraumplanung „Ein grünes Band für Lüssum“; Büro J. Spalink-Sievers, Hannover, April 2009.

D 1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan 1287 setzt Grünflächen und fünf Bereiche für den Wohnungsbau fest. Zu den näheren Einzelheiten der Planung wird auf die Abschnitte A bis C dieser Begründung verwiesen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Umweltbereiche mit ihren entsprechenden Wirkungsfeldern betrachtet und bewertet, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes berührt sind.

D 2 Ziele des Umweltschutzes; Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

D 2.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) sowie Auswirkungen auf Erholung, Stadt- und Landschaftsbild einschließlich Vermeidung und Ausgleich

Gemäß § 1 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

Nach den Zielen des Naturschutzrechts sind in besiedelten Bereichen Teile von Natur und Landschaft in besonderem Maße zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Bei der Bewertung der Beeinträchtigungen sind auch die Vorgaben des Landschaftsprogrammes Bremen zugrunde zu legen.

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Landschaftseinheit Vegesacker Geest. Die potenziell natürliche Vegetation ist überwiegend der trockene Eichen-Buchenwald. Aus der Saalezeit ist eine 2,5 bis 8,0 m mächtige Grundmoräne vorhanden, die flächig von Dünen- und Schmelzwassersanden überlagert ist. Die Grundmoräne wirkt als Staukörper, über dem sich ein Stauwasserhorizont gebildet hat. Unterhalb der Grundmoräne liegt Lauenburger Ton. Die Vegesacker Geest ist in diesem Bereich weitgehend flächig besiedelt.

Im nördlichen Teil des Plangebietes herrscht verdichteter Wohnungsbau vor, während der Grenzbereich zur Straßentrasse seit langer Zeit von Bebauung und sonstiger Intensivnutzung freigehalten blieb. Daher konnten sich hier artenreiche Sukzessionsflächen ansiedeln. Die bisherigen Grünflächen waren durch regelmäßig gemähte Rasenflächen mit zum Teil standortfremden Gehölzen gekennzeichnet, die eine nur geringe Bedeutung für die Naherholung besaßen.

Aufgrund der geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes 1226 ist nach BauGB ein Ausgleich für voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die durch diesen Bebauungsplan verursacht werden könnten, nicht erforderlich. Die Eingriffsregelung des BauGB kommt daher nicht zur Anwendung; gleichwohl sind unnötige Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden.

Durch die Neuplanung werden die Auswirkungen in diesem Wirkungsfeld insgesamt reduziert, da eine wesentlich geringere Nutzungsintensität vorgesehen ist.

Im Rahmen der Grünplanung und des Freiraumkonzeptes, das diesem Bebauungsplan zugrunde liegt, wird die bisherige Freiflächenausstattung verbessert, indem standortgerechte Baum- und Gehölzarten angesiedelt werden. Die Strukturvielfalt wird erhöht und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen aufgewertet. Die Vergrößerung des offenen zusammenhän-

genden Landschaftsraumes kann die Bedingungen für die heimischen Vogelarten, die auf solche Standorte angewiesen sind (z. B. Feldlerche), verbessern. Durch die mit diesem Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen werden die Naherholungsqualitäten für die Bevölkerung des Gebietes entscheidend verbessert. Das Landschaftsbild wird durch die Schaffung eines verbreiterten zusammenhängenden Grünzuges mit neuen standortgerechten Baum- und Gehölzbepflanzungen ebenfalls aufgewertet.

D 2.2 Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme

Gemäß § 1a Baugesetzbuch soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Bei der Bewertung ist das Ziel des Bremischen Naturschutzgesetzes, unbebaute Bereiche zu erhalten, zu berücksichtigen. Verlust oder Verminderung der natürlichen Bodenfruchtbarkeit sind zu vermeiden.

Flächen mit Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung für den Boden sind von den geplanten Veränderungen nicht betroffen. Die Neuplanung ist ein Projekt der Innenentwicklung, mit dem die versiegelte Fläche im Verhältnis zum bisherigen Zustand insgesamt nicht vergrößert wird. Versiegelungen werden durch Festsetzungen zur Bebaubarkeit der Grundstücke soweit als möglich vermieden. Es können neue Baumöglichkeiten geschaffen werden, ohne dass bisherige Freiflächen in anderen Bereichen der Stadt in Anspruch genommen werden müssen.

Boden

Der natürliche Aufbau stellt sich wie folgt dar:

Unter einem etwa 0,5 bis 1 m mächtigen Podsolboden (sandiger „Mutterboden“) steht ein Gemisch aus Schluff, Ton, Sand und Steinen in Mächtigkeiten von etwa 7 bis 8 m an. Diese Schichten weisen in der Regel hohe bindige Anteile auf, sodass sich auf diesen Geschiebelehmen Stauwasserhorizonte ausbilden können. Unterhalb stehen Tone und Sande der Lauenburger Schichten an.

Laut Baugrunderkennungskarte Bremen sind Gründungen aller Art mit mittleren Sohlspannungen möglich. Der Untergrund wird als „gering setzungsempfindlich“, aber „zu Staunässe neigend“ eingestuft.

Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse treten unterschiedliche Grundwasserstandshöhen auf. Stichtagsmessungen (2007) ergaben Grundwasserstände um 2 mNN (entsprechend 16,5 bis 20 m unter Gelände); Höchststände sind bei 3,5 mNN zu erwarten. Das Grundwasser fließt nach Südwesten.

Aufgrund der oberflächennah anstehenden, als Grundwasserhemmer zu bezeichnenden Geschiebelehme ist eine Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort insgesamt nicht oder nur sehr partiell möglich.

Altlasten/Schädliche Bodenveränderungen

Gemäß BauGB sind Boden und Altlasten so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Für Untersuchungen, Kennzeichnungen und Festsetzungen ist die Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) einschließlich ihrer Bewertungsmaßstäbe zugrunde zu legen.

Für das Plangebiet wurden flächendeckend historische Recherchen auf eventuelle Bodenbeeinträchtigungen durchgeführt. Im Ergebnis haben sich keine nutzungsbezogenen Anhaltspunkte für den Verdacht auf Bodenkontaminationen ergeben.

Darüber hinaus liegen keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor, die erhebliche Konflikte mit den im Plan festgesetzten Nutzungen erwarten lassen.

D 2.3 Auswirkungen auf den Menschen durch niederfrequente Magnetfelder und elektrische Felder

Nach dem Auftrag des Bundes-Immissionschutzgesetzes (BImSchG) ist bei der Planung sicherzustellen, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Emissionen auf Wohn- und sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Dazu gehören auch mögliche schädliche Umwelteinwirkungen durch elektromagnetische Felder von Niederfrequenzanlagen wie die 110-kV-Freileitung, die das Plangebiet durchquert. Hierbei ist insbesondere die 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder) vom 16. Dezember 1996 (26. BImSchV) zu beachten.

Nach der 26. BImSchV wäre eine Belastung bis zu einem Grenzwert für die magnetische Flussdichte von 100 Mikrottesla für die Allgemeinbevölkerung bzw. 10 Mikrottesla für sensible Daueraufenthaltsbereiche hinzunehmen. Damit wäre der Daueraufenthalt im Leitungsbereich weitgehend ohne Schutzabstand zulässig. Da es sich im vorliegenden Fall um die Neuplanung eines Wohngebietes handelt, bei der auch die aktuellen Erkenntnisse zur Gesundheitsvorsorge berücksichtigt werden müssen, sind auch die Empfehlungen der bundesdeutschen Strahlenschutzkommission von September 2001 für Daueraufenthaltsbereiche zugrunde zu legen. Darin wird unter Bezugnahme auf wissenschaftliche Hinweise zu gesundheitlichen Risiken durch niederfrequente Magnetfelder, die über die bislang nachgewiesenen biologischen Wirkungen hinaus gehen, u. a. gefordert, bei der Planung und Genehmigung von Gebäuden auf einen ausreichenden Abstand zu Hochspannungsleitungen zu achten.

Ebenso ist die Planungsempfehlung der Senatorin für Arbeit, Frauen, Gesundheit, Jugend und Soziales vom Februar 2004 anzuwenden. Aufgrund des in neuerer Zeit wissenschaftlich begründeten Verdachts auf einen Zusammenhang zwischen magnetischen Expositionen und kindlicher Leukämie wird darin empfohlen:

„In allen Aufenthaltsräumen sowie auf den Flächen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt bestimmt sind, sollte bei durchschnittlicher betrieblicher Auslastung der Versorgungsanlage, unter Berücksichtigung gegebenenfalls weiterer vorhandener Anlagen im Umfeld, eine durchschnittliche magnetische Flussdichte von 0,3 Mikrottesla nicht überschritten werden.“

Die Planungsempfehlung geht dabei für 110-kV-Leitungen von einem Regelabstand von 30 m zur Achsenmitte aus, mit dem dieser Wert eingehalten werden könne, fordert jedoch konkretere Berechnungen der magnetischen Flussdichte, in die auch eine langfristige Prognose der durchschnittlichen Auslastung einfließen solle. Diese Prognose ist im Rahmen eines Gutachtens des Instituts „Ecolog“ im Zusammenhang mit einem Bebauungsplanverfahren für eine benachbarte Fläche (Verfahren Nr. 366, April 2004) unter Zugrundelegung des Vorsorgewertes von 0,3 Mikrottesla berechnet worden. Die Berechnung bezieht sich auf dieselbe Leitung die auch das Plangebiet des Bebauungsplanes 1287 durchquert und kann für dieses Verfahren herangezogen werden. Das Gutachten kommt im Kern zu folgendem Ergebnis:

Die derzeitige Auslastung der 110-kV-Leitung beträgt im südlichen Leitungsstrang ein Viertel der theoretischen Maximallast, im Nordsystem ist die Auslastung geringer. Die dauerhafte Auslastung liegt aus Gründen der Versorgungssicherheit bei maximal der Hälfte der theoretischen Maximallast. Nach Aussage des Leitungsbetreibers kann mittelfristig nicht davon ausgegangen werden, dass die geringere Auslastung des Nordsystems Bestand haben wird. Im Gutachten ist daher die aktuelle Durchschnittslast mit einem Viertel, die zukünftige Durchschnittslast mit einem

Drittel und die obere Referenzlast mit der Hälfte der Maximallast der Berechnung zugrunde gelegt worden.¹⁾

Unter Zugrundelegung dieser Rahmendaten und unter Einbeziehung der rechnerischen Zusatzbelastung durch hausinterne Strahlungsquellen (die jedoch nur einen relativ geringen Anteil an der Gesamtbelastung ausmacht), kommt das Gutachten zu einem Vorsorgeabstand für Daueraufenthaltsbereiche von 45 m für die angenommene zukünftige Durchschnittslast. Dieser Abstand bezieht sich auf die Achse der Leitungstrasse. Die zu erwartende Durchschnittslast liegt dabei um ca. 10 % höher als die derzeitige Durchschnittslast (ein Drittel statt ein Viertel). Da man davon ausgehen kann, dass diese Auslastung mit großer Wahrscheinlichkeit auch in Zukunft nicht überschritten wird, ist mit der Einhaltung dieses Abstands dem Vorsorge- und Vermeidungsgebot ausreichend Genüge getan.

Hinsichtlich möglicher emissionsmindernder Maßnahmen (durch z. B. Mastenerhöhung, Verlegung eines Erdkabels) ist Rücksprache mit dem Leitungsbetreiber gehalten worden. Danach erscheinen solche Maßnahmen unrealistisch, insbesondere wegen der aufwendigen Trassenführung und des mit den entsprechenden Umbauten verbundenen Energieverlustes. Rechtliche Möglichkeiten, eine verträglichere Leitungsführung gegenüber dem Betreiber durchzusetzen, existieren nicht, da der Grenzwert nach 26. BImSchV nicht erreicht wird.

Die Vorsorgewerte und Richtlinien der BImSchV gelten sämtlich nur für Daueraufenthaltsbereiche; Spielplätze gehören nicht dazu.

Um eventuelle Beeinträchtigungen des Kinderspielplatzes durch die Hochspannungsfreileitung einschätzen zu können, ist ein weiteres Gutachten erstellt worden (Institut ecolog, Januar 2010).

Danach liegt das Maximum der Belastung durch das Magnetfeld der Leitung im Bereich von 10 m beiderseits der Leitungssachse. Außerhalb eines 28-m-Bereichs ist der Vorsorgewert von 300 Nano-Tesla unterschritten. Damit wären laut Gutachter auch die strengen Vorsorgewerte verschiedener Institutionen und Länder für die elektrische Feldstärke eingehalten.

Daher sollte im Nahbereich der Leitung von 28 m beidseits der Achse auf Spielgeräte oder sonstige Anlagen verzichtet werden, die zum Daueraufenthalt einladen. Dies schließt insbesondere auch leitende Elemente (z. B. Klettergerüste aus Stahl) ein, da dann zur Magnetfeldbelastung noch elektrische Felder hinzukämen. Der Bebauungsplan trifft eine dementsprechende Festsetzung.

Die Festsetzung der Trasse erfolgt nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB. Darüber hinaus sind Festsetzungen zu in den Gebäuden einzuhaltenen Immissionswerten aufgrund der verbindlichen Regelungen der 26. BImSchV nicht möglich. Daher wird innerhalb des Schutzbereiches von 45 m eine Neubebauung gänzlich ausgeschlossen.

D 2.4 Auswirkungen durch anfallendes Abwasser und Niederschlagswasser

Das BauGB schreibt vor, die Belange des Umweltschutzes auch im Hinblick auf den Wasserhaushalt zu berücksichtigen. Zugrunde zu legen ist des Weiteren das Bremische Wassergesetz, das u. a. vorsieht, zur Schonung des Naturhaushaltes vorrangig dezentrale Versickerungsmöglichkeiten von unbelastetem Niederschlagswasser zu prüfen. Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Blumenthal. Die Grundwasserschutzfunktion ist somit von besonderer Bedeutung; die Wasserschutzverordnung Blumenthal ist zu beachten.

Die bisherige Bebauung hat sich bisher schon in ihrem Nahbereich auf das Grundwasser durch Versiegelung und Verdichtung in der Beschleu-

¹⁾ Zur Erläuterung: Die technisch mögliche Maximalauslastung ist die Volllast bzw. Maximallast. Um jedoch die Stromversorgung des Versorgungsgebietes auch bei Leitungsschäden und Instandsetzungsarbeiten problemlos sicherstellen zu können, liegt die dauerhafte maximale Auslastung der Versorgungsanlagen in der Praxis zumeist nicht über der Hälfte der Maximallast. Somit kann bei entsprechenden Schäden bzw. Arbeiten an der einen Hälfte der Systeme der Hochspannungsanlage, die Versorgung von der anderen Hälfte der Systeme übernommen werden. Diese würden dann unter Volllast laufen.

nigung des Abflusses von Oberflächenwasser sowie auf dessen quantitative und qualitative Regulationsfunktionen (Wasseraufnahmefähigkeit, Speicher- und Pufferleistung) ausgewirkt. Diese Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser wird in Anwendung der unter D 2.2 genannten Vermeidungsmaßnahmen durch die Neuplanung reduziert.

Die sich aus den Bestimmungen der Wasserschutzverordnung Blumenthal ergebenden Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers vor Gefährdungen werden durch entsprechende Auflagen der Wasserbehörde geregelt. Die Bodenverhältnisse im Plangebiet machen eine dezentrale Entwässerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken nahezu unmöglich. Das Regenwasser von den befestigten Flächen der Baugrundstücke wird daher in die bestehenden öffentlichen Niederschlagswasserkanäle in den Straßen Lüssumer Ring und Am Fillerkamp abgeleitet. Die Kapazitäten dieser Kanäle reichen aus, die zu erwartenden Wassermengen aufzunehmen.

Die Neuplanung sieht vor, das Schmutzwasser in die vorhandenen Straßenkanäle zu leiten. Das im Plangebiet anfallende Abwasser wird somit klärtechnisch behandelt, die erforderliche Reinigungsleistung und Entsorgungssicherheit ist damit gewährleistet.

D 2.5 Auswirkungen auf das Klima/Energetische Regelungen

Der Ausbau regenerativer Energien, das Energieeinsparen und die CO₂-Reduktion gehören zu den Leitzielen der Stadtentwicklung. In der Bauleitplanung wird der Gesichtspunkt der Energieoptimierung als ein wichtiger Belang neben anderen Anforderungen in die Abwägung eingestellt. Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind im BauGB benannt. Des Weiteren sind gemäß BauGB die Vermeidung von Emissionen sowie die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Grundlage ist das BImSchG mit den entsprechenden Durchführungsverordnungen.

In diesem Bebauungsplan sind Festsetzungen zur Ausrichtung der Gebäude getroffen worden, die die Voraussetzungen für den Einsatz erneuerbarer Energien (Solaranlagen) schaffen, der zum Klimaschutz beiträgt. Darüber hinaus hat die Grundstückseigentümerin GEWOBA ihre Absicht bekundet, zur Optimierung der Energieversorgung der neuen Wohnbauflächen den Anschluss an das in der Großsiedlung Lüssum-Bockhorn vorhandene Nahwärmenetz in den Grundstückskaufverträgen festzuschreiben.

Die mit diesem Bebauungsplan neu ermöglichten Wohngebäude und Verkehrserschließungen bedingen keine relevante Zunahme von Luftschadstoffemissionen. Vielmehr wird sich das Kleinklima im Verhältnis zur bisherigen Situation voraussichtlich verbessern, da sich der Abriss von fünf Hochhäusern und die Ausbildung einer durchgängigen Grünfläche positiv auf die Durchlüftung des Gebietes auswirken wird.

Im Rahmen der Planfeststellung der benachbarten Trasse der Bundesstraße 74 (neu) wurde im Jahre 2002 eine Luftschadstoffuntersuchung durchgeführt und eine Prognose für das Jahr 2010 berechnet. Die Luftqualität im Plangebiet ist demnach als typisch für ein Stadtrandgebiet zu bezeichnen. Für die Schadstoffe SO₂ und Blei wurden nur mäßige Konzentrationen festgestellt. Die Bewertung der prognostizierten Werte erfolgte u. a. nach den 2002 gültigen EU-Richtlinien und der für durch motorisierten Verkehr verursachte Immissionen maßgeblichen 23. BImSchV. Die prognostizierten Werte liegen unter den sogenannten Konzentrationswerten, die in der 23. BImSchV genannt werden. Es sind demnach durch den Weiterbau der B 74 keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Luftqualität im Plangebiet zu erwarten.

D 2.6 Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm

Gemäß § 1 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Men-

schen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Nach dem Auftrag des Bundes-Immissionschutzgesetzes 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“) maßgebend. In der Bauleitplanung soll bei Einfluss von Verkehrslärm von folgenden Orientierungswerten ausgegangen werden:

- o im reinen Wohngebiet tagsüber (6 bis 22 Uhr) 50 dB(A), nachts 40 dB(A);
- o im allgemeinen Wohngebiet tagsüber (6 bis 22 Uhr) 55 dB(A), nachts 45 dB(A).

Im Rahmen der Planfeststellung der benachbarten Trasse der Bundesstraße 74 (neu) ist zur Feststellung der Immissionsbelastung durch die Fortführung der Bundesstraße eine lärmtechnische Berechnung durchgeführt worden (Schalltechnische Untersuchung für die Maßnahme B 74; Schnüll-Haller Ingenieure Hannover, in: Planfeststellung B 74 mit Prüfvermerk 30. Juni 2005). Im Ergebnis dieser Berechnungen ist eine im Bereich des Plangebietes 4 m hohe Lärmschutzwand errichtet worden. Die neuen Bauzonen umfassen Flächenbereiche, die im Einwirkungsbereich des Verkehrslärms der Bundesstraße 74 (neu) liegen, und die zurzeit der Berechnung der Lärmschutzwand 2005 mit vier achtgeschossigen Wohnhochhäusern bebaut waren. Für die Berechnung sind Immissionsmesspunkte an und vor den früheren Wohnungen dieser Häuser gewählt worden. Da die früheren Gebäudekanten mindestens soweit wie die mit der Neuplanung möglich werdenden Gebäude, und die damals berechneten Außenbereiche (Balkone) ebenso mindestens soweit wie die neu möglich werdenden Hausterrassen an die Straßentrasse und die Lärmschutzwand heranreichten (in der Regel aber näher an der Trasse standen), können die entsprechenden Immissionswerte der damaligen Berechnung für die Lärmabschätzung der Neuplanung herangezogen werden.

Im Einzelnen ergibt sich folgende Lärmimmissionssituation:

- WR² östlich „Herrschaftliche Tannen“

Hier befand sich früher das Hochhaus Lüssumer Ring 80. Die maßgeblichen, der Neuplanung zugrunde gelegten Immissionswerte im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss der südöstlichen und der südwestlichen Gebäudekante liegen nach Errichtung der Lärmschutzwand im Tagesbereich unter bzw. genau bei 50 dB(A). Der Orientierungswert für ein WR wird damit eingehalten. Der Orientierungswert von 50 dB(A) für die hausnahen Freibereiche wird ebenfalls eingehalten bzw. unterschritten. An den damaligen der Straßentrasse nächstgelegenen Balkonaußenkanten wurde ein maximaler Prognosewert von 50 dB(A) ermittelt.

Der Orientierungswert von 40 dB(A) für den Nachtzeitraum wird an den maßgeblichen damaligen Gebäudekanten (ca. 15 m näher an der Trasse als die mit der Neuplanung möglichen Gebäudegrenzen) insbesondere im ersten Obergeschoss um bis zu 4 dB(A) überschritten. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind durch den Bau der Lärmschutzwand erfolgt. Um das Planungsziel einer baulichen Innenentwicklung in diesem Bereich aufrecht zu erhalten und damit die angestrebte soziale Durchmischung des Quartiers erreichen zu können, soll hier nicht auf eine Wohnbebauung verzichtet, sondern es sollen passive Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden. Das bedeutet, dass für die Daueraufenthaltsbereiche innen Schutzmaßnahmen festzusetzen sind, die auch im Nachtzeitraum greifen. Der entsprechende Anhaltswert innen für Schlafräume nachts beträgt nach VDI-Richtlinie 2719 maximal 30 dB(A). Zur Gewährleistung einer ausreichenden Nachtruhe sind Schallschutzvorkehrungen an den Gebäuden erforderlich. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass Schlaf- und Kinderzimmer zur Lärmseite hin ausgerichtet werden, sind Vor-

kehrungen notwendig, die durch bauliche Maßnahmen (wie z. B. Grundrissgestaltung, lärmabsorbierende Fensterlaibungen) diesen Mittelungspegel gewährleisten. Nach neueren Erkenntnissen kann davon ausgegangen werden, dass bei einem Außenpegel von maximal 50 dB(A) z. B. durch besondere Ausgestaltung der Fensterlaibungen eine Dämmwirkung von 20 dB(A), und somit am „Ohr des Schläfers“ 30 dB(A) bei gekipptem Fenster erreicht werden kann. Damit lässt sich auch die Anforderung vonseiten der Gesundheitsvorsorge nach einer ausreichenden Belüftung der Innenräume erfüllen. Dementsprechend setzt der Bebauungsplan für das WR² fest, dass mithilfe der beispielhaft aufgeführten baulichen Maßnahmen sichergestellt werden muss, dass die genannten Mittelungspegel nicht überschritten werden (textliche Festsetzung Nr. 7.1).

- WR² westlich „Herrschaftliche Tannen“

In diesem Bereich befand sich früher das Wohnhochhaus Herrschaftliche Tannen Nr. 1 mit einer vergleichbaren Lärmsituation wie Lüssumer Ring Nr. 80.

Die maßgeblichen, der Neuplanung zugrunde gelegten Immissionswerte im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss der südöstlichen und der südwestlichen Gebäudekante liegen nach Errichtung der Lärmschutzwand im Tagesbereich unter bzw. genau bei 50 dB(A). Der Orientierungswert für ein WR wird damit eingehalten. Der Orientierungswert von 50 dB(A) für die hausnahen Freibereiche wird ebenfalls eingehalten; an den damaligen der Straßentrasse nächstgelegenen Balkonaußenkanten (ca. 10 m näher an der Trasse als die mit der Neuplanung mögliche Terrassengrenze) wurde ein maximaler Prognosewert von 50 dB(A) ermittelt.

Der Orientierungswert von 40 dB(A) für den Nachtzeitraum wird an den maßgeblichen damaligen Gebäudekanten (ca. 10 m näher an der Trasse als die mit der Neuplanung möglichen Gebäudegrenzen) insbesondere im ersten Obergeschoss ebenfalls um bis zu 4 dB(A) überschritten.

Daher gilt die textliche Festsetzung Nr. 7.1 mit der gleichen Begründung wie oben auch für dieses Teilgebiet.

- WA südlich „Am Fillerkamp“

Hier wird aus städtebaulichen Gründen (vergleiche C 1.) allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem höhere Orientierungswerte zur Lärmvorsorge gelten (55 dB[A] tags und 45 dB[A] nachts). In diesem Bereich befand sich früher das Wohnhochhaus Am Fillerkamp 24. Die maßgeblichen, der Neuplanung zugrunde gelegten Immissionswerte im Erdgeschoss und im ersten und zweiten Obergeschoss der südöstlichen und der südwestlichen Gebäudekante der damaligen Wohnhochhäuser liegen nach Errichtung der Lärmschutzwand im Tagesbereich unter 55 dB(A), und im Nachtbereich unter bzw. genau bei 45 dB(A). Der Orientierungswert von 50 dB(A) für die hausnahen Freibereiche wird ebenfalls eingehalten bzw. unterschritten. An den damaligen der Straßentrasse nächstgelegenen Balkonaußenkanten (ca. 25 m näher an der Trasse als die mit der Neuplanung mögliche Terrassengrenze) wurde ein maximaler Prognosewert von 50 dB(A) ermittelt. Für dieses Teilgebiet sind daher keine Schallschutzfestsetzungen erforderlich.

- WR¹ nördlich „Am Fillerkamp“

In diesem Bereich befand sich früher das Wohnhochhaus Am Fillerkamp 15. Die maßgeblichen, der Neuplanung zugrunde gelegten Immissionswerte im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss der südöstlichen und der südwestlichen Gebäudekante der damaligen Wohnhochhäuser liegen nach Errichtung der Lärmschutzwand im Tagesbereich unter 50 dB(A), und im Nachtbereich unter 40 dB(A). Der Orientierungswert von 50 dB(A) für die hausnahen Freibereiche wird ebenfalls unterschritten. Für dieses Teilgebiet sind daher keine Schallschutzfestsetzungen erforderlich.

D 2.7 Auswirkungen auf Kulturgüter; hier: Archäologie

Im Plangebiet sind möglicherweise archäologische Bodenfundstellen vorhanden. Damit sie nicht im Zuge von Erdarbeiten unbemerkt zerstört werden, soll dem Landesarchäologen Gelegenheit eingeräumt werden, sämtliche Erdarbeiten in dem Gebiet zu beobachten und tatsächlich auftauchende Befunde zu untersuchen und zu dokumentieren. Durch entsprechenden Hinweis ist die Beteiligung des Landesarchäologen bei Erdarbeiten sichergestellt.

Auswirkungen auf andere Kulturgüter sind nicht bekannt.

D 2.8 Auswirkungen durch sonstige Umweltbelange

Die sonstigen, u. a. in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und in § 1a Abs. 3 und 4 BauGB genannten, Umweltbelange werden von der Planung nicht betroffen. Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b und § 1a Abs. 4 BauGB) sind nicht zu erwarten.

D 2.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Umweltbelangen sind über die Darstellungen unter Punkt D 2.1 bis 2.6 hinaus nicht bekannt.

D 3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Die Planung nicht durchzuführen („Nullvariante“) hieße, eine Brachfläche bestehen zu lassen, auf der sich eine für Natur und Landschaft wenig wertvolle Sukzessionsvegetation entwickeln würde. Demgegenüber ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage am Rand eines hochverdichteten Bereichs des Stadtgebiets und der Nähe zum ÖPNV und zu sonstigen öffentlichen Versorgungseinrichtungen gut geeignet für eine Wohnungsbauentwicklung. Die bisherige Flächenbeanspruchung wird durch die Neuplanung im Vergleich zur bisherigen Situation reduziert.

D 4 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Bewertung des Schutzgutes Natur und Landschaft ist eine großräumige Bestandserhebung der vorfindlichen Biotope im Rahmen der Planfeststellung zur B 74 (neu) zugrunde gelegt worden.

Zur Bewertung der Auswirkungen auf den Menschen durch Verkehrslärm sowie durch Luftschadstoffe sind im Rahmen der Planfeststellung zur B 74 (neu) entsprechende Prognosen von externen Gutachtern erarbeitet worden.

Zur Ermittlung eventueller Beeinträchtigungen durch eine das Gebiet durchquerende Hochspannungsleitung ist eine entsprechende Prognoseberechnung mit Empfehlungen aktualisiert worden.

Für das Plangebiet wurden flächendeckend historische Recherchen auf eventuelle Bodenbeeinträchtigungen durchgeführt.

Besondere methodische Schwierigkeiten traten nicht auf.

D 5 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden erhebliche nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen zur Kenntnis gelangen.

D 6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Mit diesem Bebauungsplan wird ein zusammenhängender Grünzug sowie die Errichtung von ca. 25 Einfamilienhäusern sowie Gebäuden für besondere Wohnformen wie betreutes Altenwohnen ermöglicht. Die Aus-

weisung der Bau- und Stellplatzflächen unterliegt nicht der Eingriffsregelung des BauGB, gleichwohl sind in diesem Bebauungsplan Vermeidungsmaßnahmen festgeschrieben worden. Darüber hinaus werden durch die Inanspruchnahme dieser Fläche der Innenentwicklung für Baugrundstücke Beeinträchtigungen anderer wertvoller Flächen im Stadtgebiet oder im Außenbereich vermieden.

Die bisherige Freiflächenausstattung wird verbessert, indem standortgerechte Baum- und Gehölzarten angesiedelt werden und die Strukturvielfalt erhöht wird. Die Vergrößerung des offenen zusammenhängenden Landschaftsraumes kann die Bedingungen für die heimische Fauna verbessern. Das Landschaftsbild wird durch die Schaffung eines größeren Grünzuges mit neuen standortgerechten Baum- und Gehölzbepflanzungen ebenfalls aufgewertet.

Durch die Schaffung von zusammenhängenden Grünflächen und die Verbesserung des Wegenetzes werden die Naherholungsqualitäten für die Bevölkerung entscheidend verbessert.

Durch den Bebauungsplan werden keine weiteren Funktionsverluste des Schutzgutes Grundwasser hervorgerufen; ein Ausgleich ist nicht erforderlich. Die Abwassersituation wird insgesamt verbessert.

Schalltechnische Konflikte durch gebietsinternen Verkehr sind nicht zu erwarten, da nicht mit einer Zunahme der Verkehrsmengen auf den vorhandenen Erschließungsstraßen gerechnet werden muss. Im Rahmen der Planfeststellung der benachbarten Trasse der Bundesstraße 74 (neu) ist zur Feststellung der Immissionsbelastung durch die Fortführung der Bundesstraße eine lärmtechnische Berechnung durchgeführt worden. Im Ergebnis dieser Berechnung ist eine im Bereich des Plangebietes 4 m hohe Lärmschutzwand errichtet worden. Die neuen Bauzonen umfassen Flächenbereiche, die im Einwirkungsbereich des Verkehrslärms der Bundesstraße 74 (neu) liegen. Teilweise werden die Orientierungswerte für den Schallschutz im Städtebau für den Nachtbereich um bis zu 4 dB(A) überschritten. Dieser Konflikt wird durch die Festsetzung von baulichen Maßnahmen zur Einhaltung eines störungsfreien Innenpegels gelöst.

Der prognostizierte Fahrzeugverkehr auf der Bundesstraße 74 lässt ebenfalls keine relevanten Mehrbelastungen des Plangebietes durch Luftschadstoffe erwarten.

Der Bebauungsplan berücksichtigt vorhandene Beeinträchtigungen durch eine das Gebiet durchquerende Hochspannungsleitung. Innerhalb des Schutzbereiches dieser Leitung werden keine Bauzonen ausgewiesen. Aus Vorsorgegründen sollen im näheren Bereich der Leitung keine Spielgeräte, die zum Daueraufenthalt einladen, aufgestellt werden. Bei der Bepflanzung der Grünanlage wird auf die abschirmende Wirkung von Gehölzen geachtet.

E Genderprüfung

Der Bebauungsplan 1287 setzt Grünflächen und fünf Bereiche für den Wohnungsbau fest. Die Grünflächen dienen dem gemeinsamen Aufenthalt und der Naherholung von Kindern, Jugendlichen und Eltern beiderlei Geschlechts. Die vorgesehenen Fuß- und Radwege schaffen direkte und verkehrssichere Verbindungen zu den angrenzenden Wohngebieten. Weitergehende genderspezifische Belange werden gegebenenfalls in der Umsetzungsplanung berücksichtigt.

F Finanzielle Auswirkungen

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen der Stadtgemeinde Bremen voraussichtlich folgende überschlägig ermittelte Kosten:

Planungskosten	99 000 €
Baukosten (Wege, Spiel-/Aktionsflächen, Rasen- und Pflanzflächen)	796 000 €
Summe	895 000 €

Die Finanzierung erfolgt aus dem Programm Stadtumbau West. Die städtische Deputation für Bau und Verkehr hat der entsprechenden Mittelbereitstellung auf ihrer Sitzung am 11. Juni 2009 zugestimmt (Vorlage Nr. 17/268 vom 5. Juni 2009).

Die Kosten für die Erschließung der Bauflächen im Plangebiet werden von der Grundstückseigentümerin GEWOBA getragen.

Anlage

- Städtebaulicher Entwurf Büro Spalink-Sievers (Hannover) vom 20. April 2009



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan 1287 für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal zwischen

- **Trasse Bundesstraße 74 (neu)**
- **Wegeverbindung Fillerkamp**
- **Am Fillerkamp (beidseitig)**
- **Immenweg**
- **Lüssumer Ring (rückwärtig)**
- **Kindertagesheim Lüssumer Heide**

(Bearbeitungsstand 12. März 2012)

a) Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit diesem Bebauungsplan soll das Großsiedlungsgebiet Lüssum-Bockhorn durch die Anlage und Gestaltung eines Grünzuges sowie die Schaffung neuer Baugrundstücke städtebaulich aufgewertet und stabilisiert werden.

Da durch dieses Städtebauprojekt mit erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen ist, wurde eine Umweltprüfung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Der Planbereich liegt im Einwirkungsbereich der Bundesstraße 74, eine Hochspannungsleitung überquert das Gebiet.

Für die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurden folgende Unterlagen herangezogen, die die Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht nach § 2a BauGB darstellen:

1. Unterlagen zur Planfeststellung der Bundesstraße 74 (neu) (Beschluss vom 13. März 2006 durch den Senator für Bau, Umwelt und Verkehr); hier: Landschaftspflegerischer Begleitplan; Untersuchung und Prognose Luftschadstoffe, Lärmtechnische Untersuchung.
2. „Berechnung und Messung der magnetischen Felder durch die 110-kV-Leitung“; eco-log-Institut für sozial-ökologische Forschung und Bildung; Hannover, April 2004.
3. Gutachten „Berechnung und Bewertung der elektrischen und magnetischen Felder durch die 110-kV-Leitung im Bereich des Bebauungsplanes 1287 („Grünes Band Lüssum, Bremen“); Institut ecolog, Hannover, Januar 2010.
4. Grünplanerische Stellungnahme zu Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe durch den Weiterbau der B 74; Büro Kölling und Tesch, Umweltplanung.
5. Konzept der Freiraumplanung „Ein grünes Band für Lüssum“; Büro J. Spalink-Sievers, Hannover, April 2009.

Im Umweltbericht wurden in folgenden Bereichen mögliche Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet:

- Auswirkungen auf Natur und Landschaft (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) sowie Auswirkungen auf Erholung, Stadt- und Landschaftsbild einschließlich Vermeidung und Ausgleich,
- Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme,
- Auswirkungen durch Altlasten,
- Auswirkungen auf den Menschen durch niederfrequente Magnetfelder und elektrische Felder,
- Auswirkungen durch anfallendes Abwasser und Niederschlagswasser,
- Auswirkungen auf das Klima,
- Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm,
- Auswirkungen auf Kulturgüter; hier: Archäologie.

Die Gesamtbetrachtung der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbereiche führt zu dem Ergebnis, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes 1287 (Wohnen/Grünanlagen) keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt und des Menschen mit sich bringt.

Die geplante Wohnnutzung ist zum Teil ohne Schallschutzvorkehrungen mit der angrenzenden Bundesstraße verträglich; wo dies trotz der bestehenden Schallschutzwand nicht der Fall ist, sind passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben, sodass insgesamt keine Überschreitung der gesetzlichen Richtwerte für Lärm zu erwarten ist. Da die Neubebauung auf Flächen geplant ist, auf denen vormals mehrgeschossige Wohngebäude gestanden haben, ist keine Zunahme der Verkehrsmengen und keine Mehrbelastung des Umfeldes durch Luftschadstoffe zu erwarten.

Potenziellen Beeinträchtigungen durch Magnetfelder und elektrische Felder ist Rechnung getragen worden, in dem in einem Schutzbereich beidseits einer 110-kV-Hochspannungsleitung bauliche und sonstige Anlagen, die zum Daueraufenthalt bestimmt sind, nicht zugelassen werden.

Dem Vermeidungsgebot des Naturschutz- und Baurechtes wird weitestmöglich Rechnung getragen; die Größe der neuen Bau- und Versiegelungsflächen bewegt sich im selben Rahmen wie die früheren Gebäudeflächen. Durch die Anlage eines umfangreichen öffentlichen Grünzuges einschließlich Wegen und Aufenthaltsbereichen werden das Mikroklima, die Freiflächenausstattung und die Naherholungsfunktion verbessert. Die Vergrößerung des offenen zusammenhängenden Landschaftsraumes kann die Bedingungen für die heimische Fauna verbessern. Das Landschaftsbild wird durch die Schaffung eines größeren Grünzuges mit neuen standortgerechten Baum- und Gehölzbepflanzungen ebenfalls aufgewertet. Es sind Festsetzungen zur Ausrichtung der Gebäude getroffen worden, die die Voraussetzungen für den Einsatz erneuerbarer Energien (Solaranlagen) schaffen, der zum Klimaschutz beiträgt.

Bodenverunreinigungen sind nicht vorhanden. Es werden keine weiteren Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung durch Bebauung und Bodenversiegelungen hervorgerufen; ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

b) Alternativenbetrachtung

Die Planung nicht durchzuführen („Nullvariante“) hieße, eine Brachfläche bestehen zu lassen, auf der sich eine für Natur und Landschaft wenig wertvolle Sukzessionsvegetation entwickeln würde. Demgegenüber ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage am Rand eines hochverdichteten Bereichs des Stadtgebiets und der Nähe zum ÖPNV und zu sonstigen öffentlichen Versorgungseinrichtungen gut geeignet für eine Wohnungsbauentwicklung. Die bisherige Flächenbeanspruchung wird durch die Neuplanung im Vergleich zur bisherigen Situation reduziert.

c) Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben mitgeteilt, dass sie mit den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmen, oder sie haben durch Fristablauf zu erkennen gegeben, dass die von ihnen wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

Soweit Stellungnahmen abgegeben wurden, konnten diese im Planentwurf berücksichtigt werden.

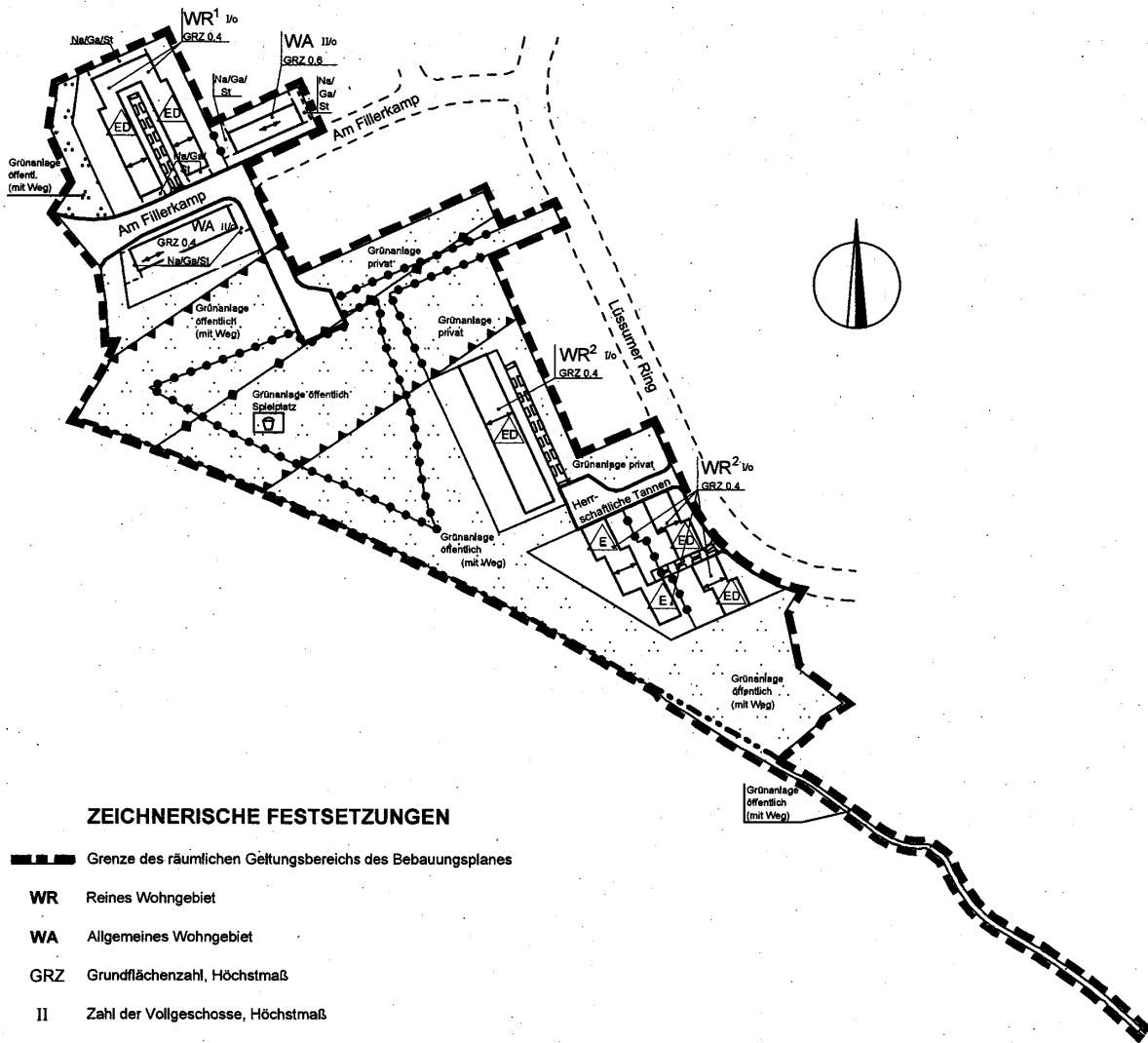
Der Beirat Blumenthal hat die Planungen in seiner Sitzung am 12. März 2012 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Anlässlich der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

Bebauungsplan 1287

für ein Gebiet in Bremen-Blumenthal zwischen Trasse Bundesstraße 74 (neu), Wegeverbindung Fillerkamp, Am Fillerkamp (beidseitig), Immenweg, Lüssumer Ring (rückwärtig) und Kindertagesheim Lüssumer Heide

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 Bremischen Bürgerschaft zur Einsichtnahme ausliegt.



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- WR** Reines Wohngebiet
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- GRZ** Grundflächenzahl, Höchstmaß
- II** Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß
- o** Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Öffentliche Grünanlage mit Kinderspielgeräten ; z.T. mit Fuß- und Radwegen
- 2 x 110 kV-Freileitung (oberirdisch)
- Schutzbereich Hochspannungsfreileitung
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (nicht dargestellt, wenn sie mit einer Baugrenze, Straßenbegrenzungslinie oder einer Grünflächenabgrenzung zusammenfällt)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Geh- und Fahrrechte
- Hauptfirstrichtung
- Grenze der Planfeststellung Bundesstraße 74 (neu) gemäß Planfeststellungsbeschluss für den Ausbau und die Verlegung der B 74 im Bereich zwischen Farger Straße und Kreinsloger vom 13. März 2006 (festgestellt durch den Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa als Oberste Landesstraßenbehörde)