

Deputationsvorlage

Bebauungsplan 2413
für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen
zwischen Woltmershauser Straße, Dangaster Straße, Simon-Bolivar-Straße und
Zwischenahner Straße
(Bearbeitungsstand: 24.04.2012)

Öffentliche Auslegung

I. Sachdarstellung

A) Problem

Das Plangebiet ist insbesondere durch die vorhandene Wohnbebauung entlang der Zwischenahner Straße, der Woltmershauser Straße, der Dangaster Straße und teilweise an der Simon-Bolivar-Straße geprägt. Der westliche Blockinnenbereich wird zusätzlich durch gewerbliche Hallenbauten, die als Möbellager sowie zum Verkauf von Möbeln genutzt werden und durch einen Betrieb für Bootsbau und Hölzer an der Simon-Bolivar-Straße geprägt. Die Eigentümer beabsichtigen, die unmittelbar an die Wohnbebauung der Zwischenahner Straße und Woltmershauser Straße grenzenden gewerblich genutzten Grundstücke zu veräußern und haben dazu entsprechende Verträge geschlossen. Der Käufer will die Gebäude abreißen und die Grundstücke einer neuen Nutzung (Einzelhandel) zuführen. Ein entsprechender Bauantrag für den Neubau eines Verbrauchermarktes mit rund 800 m² Verkaufsfläche wurde im März 2010 negativ beschieden. Der Antragsteller hat gegen die Ablehnung des Widerspruchs Klage beim Verwaltungsgericht Bremen eingereicht, über die noch nicht entschieden ist.

Im Plangebiet richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Das Vorhaben ist danach abgelehnt worden. Die Stadtgemeinde Bremen hat den Ablehnungsbescheid u. a. auf § 34 Abs. 3 BauGB gestützt. Danach dürfen von einem Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde zu erwarten sein.

Da das Vorhaben außerhalb des Stadtteilzentrums Woltmershausen liegt und der Einzugsbereich des Vorhabens sich mit dem Einzugsbereich des Stadtteilzentrums und vorhandener Einzelstandorte überschneidet, sind von ihm negative städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten.

Nach dem durch die Bremische Bürgerschaft am 17. November 2009 beschlossenen „Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadtgemeinde Bremen“ (städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) soll die Entwicklung des Einzelhandels möglichst auf die Bremer Innenstadt, die Stadtteilzentren, die Nahversorgungszentren und außerhalb der Zentren auf die Sonderstandorte konzentriert werden. An solitären Standorten außerhalb der räumlich definierten Versorgungsbereiche - als solches ist das Baugrundstück anzusehen - sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs-relevanten Kernsortimenten nur dann zulässig sein, wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen und keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen. Das Vorhaben ist mit den Zielen des Zentrenkonzepts nicht vereinbar. Um diese Entscheidungsgrundlage abzusichern, soll das Planungsrecht entsprechend angepasst werden.

Der Stadtteil Woltmershausen soll städtebaulich so entwickelt werden, dass die vorhandenen Wohnlagen aufgewertet und stabilisiert werden (Stadtteilkonzept Woltmershausen, 2003). Dazu gehören insbesondere auch die vorderen Siedlungsbereiche in Woltmershausen. Da es - neben der weiter südlich am Siedlungsrand gelegenen Senator-Apelt-Straße - nur einen zentralen Zugang über die Woltmershauser Straße in den Stadtteil mit seinen Ortsteilen Woltmershausen und Rablinghausen hinein gibt, hat der vordere Eingangsbereich eine besondere städtebauliche Bedeutung.

Vor dem Hintergrund der Anfrage für Einzelhandelsnutzung im Plangebiet ist ein Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen für Waren des täglichen Bedarfs erforderlich. Ebenso soll im Plangebiet eine weitere Wohnbauentwicklung ggf. auch unter Einbeziehung gewerblicher, das Wohnen nicht wesentlich störender Nutzungen ermöglicht werden. Für die zukünftige geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet fehlen die entsprechenden planungsrechtlichen Grundlagen.

B) Lösung

Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB). Es handelt sich um einen Plan der Innenentwicklung.

Zum Planinhalt

Es wird auf den anliegenden Planentwurf und den Text der Begründung verwiesen.

Zum Verfahren nach dem BauGB

1. Planaufstellungsbeschluss

Die Deputation für Bau und Verkehr hat am 3. Juni 2010 beschlossen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden soll. Dieser Beschluss ist am 9. Juni 2010 öffentlich bekannt gemacht worden.

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

Zum Bebauungsplanentwurf ist am 17. April 2012 vom Ortsamt Neustadt/Woltmershausen eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in einer öffentlichen Einwohnerversammlung durchgeführt worden.

Das Protokoll der Einwohnerversammlung ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt. Auf den Inhalt wird verwiesen. Änderungen in den Planungszielen haben sich auf Grund der Einwohnerversammlung nicht ergeben.

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

Im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan 2413 ist die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt worden.

Das Ergebnis dieser Beteiligung ist in die Planung eingeflossen.

4. Gleichzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sollen für den Bebauungsplanentwurf gleichzeitig durchgeführt werden (§ 4a Abs. 2 BauGB).

Das Ergebnis wird der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie mitgeteilt.

5. Umweltbelange

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer förmlichen Umweltprüfung abgesehen.

Unabhängig hiervon werden die relevanten Auswirkungen auf die Umwelt gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Auf den Gliederungspunkt D) der Begründung – Umweltbelange – wird verwiesen.

C) Finanzielle Auswirkungen/Genderprüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Privateigentum. Nur die Flächen im Blockinnenbereich sind noch umfänglich neu bebaubar und sollen durch einen Investor bebaut werden, der auch die Erschließung realisiert. Der Stadtgemeinde entstehen keine Kosten aus dieser Umsetzung des Baugebietes.

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

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

2. Genderprüfung

Das Plangebiet stellt einen für Frauen und Männer gleichermaßen nutzbaren Lebensraum dar. Die ausgewiesenen Bauflächen richten sich im gleichen Maße an Männer und Frauen.

D) Abstimmungen

Dem Ortsamt Neustadt/Woltmershausen wurde die Deputationsvorlage gemäß der Richtlinie über die Zusammenarbeit der Beiräte und Ortsämter mit dem Senator für Bau und Umwelt in Bauangelegenheiten vom 1. Mai 2003 übersandt.

II. Beschlussvorschläge

Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie wird gebeten, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie stimmt dem Entwurf des Bebauungsplanes 2413 für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen zwischen Woltmershauser Straße, Dangaster Straße, Simon-Bolivar-Straße und Zwischenahner Straße (Bearbeitungsstand: 24.04.2012) einschließlich Begründung zu.“
2. „Die Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie fasst den Beschluss, dass der Entwurf des Bebauungsplanes 2413 für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen zwischen Woltmershauser Straße, Dangaster Straße, Simon-Bolivar-Straße und Zwischenahner Straße (Bearbeitungsstand: 24.04.2012) einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen ist.“

Anlagen

- Protokoll der Einwohnerversammlung über die frühzeitige Bürgerbeteiligung
- Begründung zum Bebauungsplan 2413 (Bearbeitungsstand: 24.04.2012)
- Entwurf des Bebauungsplanes 2413 (Bearbeitungsstand: 24.04.2012)

Protokoll

der Einwohnerversammlung

am 17. April 2012 im Gemeinderaum der Evangelischen Freikirche Gemeinde Gottes, Woltmershauser Straße 298, 28197 Bremen

gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch zum **Bebauungsplan 2413**

für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen zwischen Woltmershauser Straße, Dangaster Straße, Simon-Bolivar-Straße und Zwischenahner Straße

Beginn: 18:00 Uhr

Ende: 19:13 Uhr

Referent: Christian Schilling, Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
Vorsitz und Protokoll: Klaus-P. Fischer, Ortsamt Neustadt / Woltmershausen
Teilnehmer: siehe Anwesenheitsliste

Herr Fischer eröffnet die Einwohnerversammlung, begrüßt die Anwesenden und stellt fest, dass ordnungsgemäß geladen wurde und begrüßt herzlich die Bürger_Innen und Vertreter des Beirates.

Herr Schilling erläutert anhand von Planunterlagen zunächst den Geltungsbereich sowie Zweck und Ziele der Planung.

Für das Plangebiet liegt ein Bauantrag für einen großflächigen Einzelhandel vor, der das Einzelhandelszentrum in der Dötlinger Straße gefährden würde. Das mit dem Beirat abgestimmte Zentren- und Nahversorgungskonzept für Woltmershausen sieht eine Konzentrierung im Bereich Woltmershauser und Dötlinger Straße vor.

Gegen die Ablehnung des Bauantrages ist Klage erhoben worden, das Gerichtsverfahren ist noch anhängig.

Auf der Grundlage des sog. Machleidt-Gutachtens und des Stadtteilentwicklungskonzeptes Woltmershausen sieht das Konzept Wohnungsbau anstelle der bisher gewerblichen Nutzung vor. Eine erste Idee der Blockinnenbebauung mit 3geschossigen Wohnhäusern mit einem Staffelgeschoss wird vorgestellt. Für den im Planungsgebiet liegenden Bunker ist eine Aufstockung um 2 Etagen möglich. Es handelt sich um einen Angebotsplan, da sich das Grundstück im Privatbesitz befindet.

Der Bebauungsplan sieht für die vorhandenen Gewerbebetriebe einen erweiterten Bestandsschutz vor. Im dessen Rahmen sind Erweiterungen und Modernisierungen möglich. Beim Wechsel des Eigentümers oder der Nutzung erlischt der Bestandsschutz und die Ziele des Bebauungsplanes (Wohnungsbau) werden verfolgt.

Im Bereich der Woltmershauser Straße sieht das Konzept „Mischgebiet“ vor, im Innenbereich „Allgemeines Wohngebiet“. Mit Einschränkungen soll Einzelhandel zugelassen werden.

Herr Krögler fragt nach der Höhe der Aufsattung des Bunkers und der Zulassung von Einzelhandel.

Antwort (jeweils Herr Schilling): Die 2geschossige Aufsattung würde die übrigen Häuser überragen.

Die Frage einer möglichen Zulassung von Einzelhandel ist noch unklar und muss hinsichtlich der relevanten Größenbegrenzung mit dem Zentren- und Nahversorgungskonzept abgestimmt werden. Mit einem Ergebnis ist kurzfristig zu rechnen und wird Teil der textlichen Festsetzung.

Ein Lärmgutachten wird erwartet. Räume für den Ruhebedarf müssen sich zur lärmabgewandten Seite hin orientieren.

Frau Becker (Beirat Woltmershausen) fragt nach der Erschließung.

Antwort: Von der Simon-Bolivar-Straße aus ist eine Einfahrt zur Tiefgarage geplant. Eine durchgehende fußläufige Erschließung sieht das Konzept von der Simon-Bolivar-Straße über das Gebiet zur Woltmershauser Straße vor.

Frau Heykes fragt nach der Art der Wohnbebauung, in Woltmershausen werden Altenwohnungen benötigt. Mit Hinweis auf in der Seumestraße (?) vorhandenen Parkmöglichkeiten wird eine Tiefgarage kritisch gesehen.

Antwort: Die Art der Wohnnutzung ist noch offen. Eine Tiefgarage wird bei geplanter Reihenhausbebauung benötigt. Eine teilweise Ablösung von Stellplätzen wird aufgrund der Verdrängung des Parkverkehrs in die Nebenstraßen nicht befürwortet. Investoren sind z. Zt. nicht vorhanden.

Durch die Schließung der Blockbebauung verbessert sich der Lärmschutz für die vorhandene Bebauung

Frau Georgus macht deutlich, dass das Grundstück ihrer Familie gehört und, solange für eine Umsiedlung des Unternehmens kein gleichwertiges Grundstück erworben werden kann, der Betrieb an gleicher Stelle fortgeführt wird. Sie äußert Zweifel, ob der Bebauungsplan praxisnah ist. Sie hat kein Verständnis, dass der Bauantrag in einem Gewerbegebiet abgelehnt wurde.

Antwort: Der Bauantrag wurde abgelehnt, da er die Zentrumsentwicklung beeinträchtigt. Deshalb handelt die Stadtgemeinde durch die Erstellung eines Bebauungsplanes als Angebotsplan.

Herr Krögler sieht in dem Konzept einen „Verhinderungs-Bebauungsplan“. Die Ablehnung des Bauantrages basiert auf dem Nahversorgungskonzept. Aldi droht vom Standort Dötlinger Straße wegzugehen, da keine Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden sind. Was ist für den Stadtteil wichtiger? Wohnen oder Einkaufen? Die Einkaufsmöglichkeiten sind wichtiger für Woltmershausen.

Antwort: Die Kaufkraft würde Aldi am neuen Standort von beiden Seiten abschöpfen, den dahinterliegenden Geschäften ginge die Kaufkraft verloren mit dem Effekt, dass dort die Läden schließen müssten.

Frau Georgus verweist auf den Lidl-Markt, der an der Woltmershauser Straße zuletzt neu gebaut hat und auch im Bereich des Einzelhandelskonzeptes genehmigt wurde. Aldi hat Schwierigkeiten am alten Standort und bekommt keine Genehmigung für eine Umsiedlung am Rande des Zentrums.

Antwort: Der geplante neue Standort liegt weit ab vom Rand des Zentrums

Frau Wangenheim (Beiratssprecherin Woltmershausen) macht deutlich, dass das Einzelhandelskonzept mit dem Stadtteil abgestimmt wurde, bei den anstehenden Entscheidungen Gültigkeit hat und verbindlich ist. Der Bebauungsplan stellt eine Aufwertung für den Stadtteil dar und ist zielführend. Eine Erhöhung der Kaufkraft kann nur mit neuen Bewohner_Innen erreicht werden.

Herr Krögler ruft dazu auf, gegen diesen Bebauungsplan alle Einspruchsmöglichkeiten zu nutzen. Er spricht sich für eine Verlagerung von Aldi auf das Plangebiet aus.

Da keine Wortmeldungen mehr vorliegen, die im Rahmen einer Einwohnerversammlung zu behandeln sind, wird die Einwohnerversammlung um 19:13 Uhr geschlossen.

gez. Schilling

gez. Fischer

(Christian Schilling)
Referent

(Klaus-P. Fischer)
Vorsitz und Protokoll

Begründung

**zum Bebauungsplan 2413
für ein Gebiet in Bremen - Woltmershausen
zwischen Woltmershauser Straße, Dangaster Straße, Simon-Bolivar-Straße und
Zwischenahner Straße
(Bearbeitungsstand: 24.04.2012)**

A) Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Woltmershausen.

B) Ziele, Zwecke und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

1. Entwicklung und Zustand

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2 ha. Es umfasst den zweiten Baublock nach dem sog. Woltmershauser Tunnel zwischen Woltmershauser Straße, Zwischenahner Straße, Dangaster Straße und Simon-Bolivar-Straße. Die Flächen befinden sich alle in Privatbesitz. Drei der Blockränder sind mit Geschoss- und Reihenhauswohnbebauung aus verschiedenen Zeiten seit 1900 nahezu vollständig bebaut. An der Simon-Bolivar-Straße gibt es neben einem Geschosswohnungsbau und Gärten eine sich tief in den Blockinnenbereich erstreckende Gewerbeansiedlung. Dort besteht ein Möbellager mit Verkauf und ein Betrieb für Bootzubehör und –ausrüstung. Die Gewerbebetriebe möchten sich an einen anderen Standort verlagern. Ein Investor beabsichtigt dort einen Lebensmitteldiscounter als Nachnutzung für das Gewerbe anzusiedeln. Die mit einem Verkauf der Flächen angestrebte Neuansiedelung eines Verbrauchermarktes wird von der Stadtgemeinde abgelehnt, um negative Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum auszuschließen. Mittig im Blockinnenbereich sowie an der Woltmershauser Straße befinden sich ehemalige Schutzbunker, die keine Schutzfunktion mehr haben und umgenutzt werden können.

Das Plangebiet soll angesichts seiner Nähe zum Bremer Stadtzentrum und der verkehrsgünstigen Lage im Eingangsbereich des Stadtteils eine städtebauliche Aufwertung erfahren. Von der Woltmershauser Straße aus wird das Gebiet durch die Buslinie 24 des öffentlichen Nahverkehrs erschlossen. Die südlich des Planbereiches verlaufende Simon-Bolivar-Straße ist eine überörtliche Erschließungsstraße, sowohl für die angrenzenden Wohngebiete in Woltmershausen/ Rablinghausen, als auch für die südlich der Straße angrenzenden Gewerbegebiete des Gaswerksgeländes sowie des GVZs im Westen. Nach dem Bau der A281 ist der LKW- Verkehr aus der Simon-Bolivar-Straße deutlich reduziert worden, was die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen begünstigt.

2. Geltendes Planungsrecht

Im gesamten Geltungsbereich der Neuplanung 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

Die Wohnungsbaukonzeption für Bremen hat als Leitbild den Vorrang einer Innenentwicklung vor der Stadterweiterung in die Landschaftsräume. Für Woltmershausen beinhaltet die Wohnungsbaukonzeption bisher nur die Standorte Pestruper Weg und Im Langen Brink mit einem Wohnungsbaupotential von rund 46 Wohneinheiten. Zur Deckung des weiteren Bedarfs an Wohnbauflächen im Stadtteil soll daher eine Innenentwicklung zu Wohnzwecken durch Revitalisierung von Flächen, die bereits baulich genutzt werden, erfolgen.

Der Stadtteil Woltmershausen soll städtebaulich so entwickelt werden, dass die vorhandenen Wohnlagen aufgewertet und stabilisiert werden (Stadtteilkonzept Woltmershausen, 2003). Dazu gehören insbesondere auch die vorderen Siedlungsbereiche in Woltmershausen. Da es - neben der weiter südlich am Siedlungsrand gelegenen Senator-Apelt-Straße - nur einen zentralen Zugang über die Woltmershauser Straße (Woltmershauser Tunnel) in den Stadtteil mit seinen Ortsteilen Woltmershausen und Rablinghausen hinein gibt, hat der Eingangsbereich eine besondere städtebauliche Bedeutung als Auftakt.

Das von dem Planungsbüro Machleidt und Partner 2000 erstellte Entwicklungskonzept Gaswerksgelände formuliert umfangreiche Aussagen zu städtebaulichen Strukturen und Entwicklungsmöglichkeiten für Woltmershausen. Zu den Ergebnissen der Untersuchungen gehört die Fortführung der bestehenden Siedlungsstrukturen mit parallel ausgerichteten Wohnbauzeilen zwischen Woltmershauser Straße und Simon-Bolivar-Straße und Ergänzung dieser Strukturen in den breiteren derzeit von Gewerbe genutzten Innenbereichen mittels weiterer Wohnungsbauten. Damit sollte ein homogener Bereich vorrangiger Wohnnutzung erreicht werden. In diesem Konzept ist die städtebauliche Form, die die Grundlage zum Bebauungsplan 2413 bildet, bereits angelegt.

Im Blockinnenbereich des Plangebietes soll daher neuer Wohnungsbau ermöglicht werden. An einem privaten Erschließungsweg sind parallel zur Zwischenahner Straße zwei Bauzonen mit Geschosswohnungsbau vorgesehen. Denkbar ist auch die Nutzung zur Deckung des Bedarfs besonderer Wohnformen, z.B. für Studenten oder Senioren. Die Erschließung erfolgt von der Simon-Bolivar-Straße aus. Es wird angestrebt, eine Geh- und Radwegeverbindung zwischen den beiden neu zu errichtenden Bauzeilen sowie durch eine vorhandene Gebäudedurchfahrt im Nordwesten des Plangebietes die Anbindung zur Woltmershauser Straße öffentlich rechtlich zu sichern. Damit sind die Einkaufsbereiche im Stadtteilzentrum an der Woltmershauser Straße gut erreichbar.

Die im Plangebiet bereits bestehenden Wohnungsbauten werden planungsrechtlich gesichert, als Mischgebiet an der Woltmershauser Straße und als Allgemeines Wohngebiet an den Nebenstraßen. An der Simon-Bolivar-Straße soll durch Ausweisung von straßenbegleitenden Bauzonen eine weitgehende Blockschließung ermöglicht werden.

Als Mischnutzungen an der Woltmershauser Straße sowie der Simon- Bolivar- Straße sind Wohnen, Geschäfts- und Bürogebäude sowie nichtstörende Gewerbebetriebe angestrebt. Die Mischnutzungen bilden den Übergang zu den Gewerbegebieten an der Ladestraße bzw. südlich Simon-Bolivar-Straße.

Die beiden Bunker im Plangebiet sind in diese Festsetzungen einbezogen, um wirtschaftliche Folgenutzungen zu ermöglichen.

Innerhalb der Wohnbaunutzungen und gemischten Nutzungen sollen zentren- oder nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe eingeschränkt werden. Nach dem von der Bremischen Bürgerschaft am 17. November 2009 beschlossenen „Zentren- und Nahversorgungskonzept der Stadtgemeinde Bremen“ (städtebauliches Entwicklungs-

konzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) soll die Entwicklung des Einzelhandels möglichst auf die Bremer Innenstadt, die Stadtteilzentren, die Nahversorgungszentren und außerhalb der Zentren auf die Sonderstandorte konzentriert werden. An solitären Standorten außerhalb der räumlich definierten Versorgungsbereiche - als solches ist das Plangebiet anzusehen - sollen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nur dann zulässig sein, wenn sie der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen und keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lassen.

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

An der Woltmershauser Straße sowie an der Simon-Bolivar-Straße wird Mischgebiet MI festgesetzt. Damit soll entsprechend der Bedeutung dieser beiden Straßen für den Stadtteil eine Mischung aus Wohnen und nichtstörendem Gewerbe ermöglicht werden und an die in den benachbarten Straßenblöcken bereits vorhandenen Nutzungen angeknüpft werden.

Für den Innenbereich sowie die Bebauung an der Dangaster Straße und Zwischenahner Straße wird Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Hier soll vorrangig Wohnnutzung etabliert beziehungsweise diese planungsrechtlich gesichert werden. Gleichzeitig sollen aber auch einige Nutzungen ermöglicht werden, wie sie durch die Ausweisung von WA zulässig sind, um diesen im vorderen Woltmershausen und damit exponiert am Ortseingang gelegenen Bereich flexibel nutzbar zu halten.

Die im Rahmen der Baugebietsfestsetzungen zulässigen Wohnnutzungen dienen zur Deckung des gestiegenen Wohnungsbedarfes im Stadtteil.

Im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet ist Einzelhandel mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Regelfall nicht zulässig. Damit soll die Entwicklung des Einzelhandels entsprechend den Zielen des Zentren- und Nahversorgungskonzeptes der Stadtgemeinde Bremen gesteuert werden. Das Stadtteilzentrum in ca. 600m Entfernung an Woltmershauser und Dötlinger Straße soll nicht geschwächt werden.

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten können im Ausnahmefall zugelassen werden, wenn sie eine Verkaufsfläche von 200m² nicht überschreiten. Die Begrenzung auf 200 m² Verkaufsfläche entspricht für Woltmershausen typischen Nachbarschaftsläden, z. B. Bäcker, Kiosk, Gemüseläden, die in begrenztem Rahmen der Versorgung der umgebenden Wohnbevölkerung und der dort arbeitenden Menschen dienen. Unter den definierten Einschränkungen ist davon auszugehen, dass keine negativen Wirkungen auf das Stadtteilzentrum Woltmershausen ausgehen (siehe Textliche Festsetzung Nr. 5.)

Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig zentrenrelevant) sind entsprechend dem Zentrenkonzept im Einzelnen:

- § Back- und Konditoreiwaren,
- § Metzgerei- / Fleischereiwaren,
- § Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren, etc.)

- § Getränke, Wein / Spirituosen
- § (Schnitt-)blumen
- § Zooartikel
- § Drogeriewaren und Körperpflegeartikel (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel)
- § Parfümerieartikel und Kosmetika
- § Arzneimittel
- § Reformwaren
- § Schreib- u. Papierwaren
- § Zeitungen und Zeitschriften Büromaschinen

Zentrenrelevante Sortimente sind im Einzelnen:

- § Bücher
- § Herren-, Damen- und Kinderbekleidung
- § sonstige Bekleidung (z.B. Berufsbekleidung, Lederbekleidung etc.)
- § Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren,
- § Wäsche und Miederwaren, Bademoden
- § Schuhe und Zubehör
- § Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
- § Glas, Porzellan, Keramik
- § Schneidwaren und Bestecke
- § Haushaltswaren
- § Geschenkartikel und Souvenirs
- § Spielwaren (inkl. Modellbau)
- § Künstler- und Bastelartikel
- § Musikinstrumente und Zubehör
- § Sammlerbriefmarken und -münzen
- § Sportbekleidung und -schuhe
- § Sportartikel und -geräte
- § Camping- und Outdoorartikel (ohne Campingmöbel)
- § Waffen, Angler- und Jagdbedarf, Pokale
- § Antiquitäten
- § Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen
- § Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen
- § Elektrogroßgeräte (z.B. Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen etc.) (weiße Ware)
- § Elektrokleingeräte (z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen etc.) Unterhaltungselektronik, Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte (sog. braune Ware)
- § Videokameras und Fotoartikel
- § Kommunikationselektronik (z.B. Telefone und Zubehör)
- § Bild- und Tonträger
- § Computer und Zubehör, Software
- § Orthopädische Artikel und Sanitätswaren
- § Optik und Akustik (Hörgeräte, Augenoptikartikel)
- § Uhren, Schmuck; Gold- und Silberwaren
- § Kinderwagen, Baby- und Kleinkindartikel

Im Plangebiet befinden sich im Blockinnenbereich ein Bootsausbau- und Bootszubehörbetrieb sowie ein Möbellager mit Verkauf. Zukünftig soll sich auf diesen Flächen im Wesentlichen ein Allgemeines Wohngebiet entwickeln. Die gegenwärtigen Nutzungen der beiden Betriebe, die nach der neuen Festsetzung nicht zulässig wären, sollen im

Zuge eines erweiterten Bestandsschutzes gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO gestattet werden. Notwendige bauliche Umgestaltungen der Betriebsanlagen sollen als Änderungen auch künftig allgemein zulässig bleiben. Erweiterungen der Betriebsanlagen sollen ausnahmsweise ermöglicht werden, um den Betrieben am Standort Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Erneuerungen im Sinne der Neuerrichtung von gleichartigen Anlagen werden ausgeschlossen. In diesem Fall sollen die Betriebe sich aus dem Gebiet verlagern. Ebenfalls sind Nutzungsänderungen unzulässig (Textliche Festsetzung Nr. 6.).

Mit dem erweiterten Bestandsschutz ist sichergestellt, dass die Betriebe an ihrem Standort verbleiben können, obwohl sie das Ziel verfolgen, zugunsten einer Einzelhandelsentwicklung die Betriebe zu verlagern.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Geschossigkeit der einzelnen Baubereiche variiert von zwei Geschossen an der Dangaster Straße über drei Geschosse mit Begrenzung der Gebäudehöhe für den westlichen Neubaublock, drei Geschosse bei fast allen übrigen Baufenstern und Viergeschossigkeit für einen Bereich über dem Bunker im Innenbereich. Diese Differenzierung basiert auf den vorhandenen Strukturen und Bebauungen.

Der westliche Neubaublock soll wegen seiner Nähe zu den benachbarten Wohngebäuden niedriger ausfallen als der östliche. Mit der Höhenbegrenzung auf 11m über Oberkante der angrenzenden Simon-Bolivar-Straße soll die Errichtung eines Staffelgeschosses vermieden werden.

Die Festsetzung von vier Vollgeschossen im Bereich des Bunkers im Innenbereich soll eine Ausnutzung gewährleisten, die die Überbauung eines Bunkers wirtschaftlich macht. Die Grundflächenzahl ist durchgängig mit dem Höchstmaß von 0,4 angegeben. Mit Rücksicht auf die zentrale Lage des Baugebiets ist diese Ausnutzung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung angemessen.

3. Bauweise, Baugrenzen

Der Bebauungsplan setzt für alle Baufenster geschlossene Bauweise fest.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Sie folgen in ihrer Anordnung der städtebaulichen Konzeption für den Innenbereich und der bereits vorhandenen Bebauung. Gleichzeitig sind die Baugrenzen so gefasst, dass Erweiterungsmöglichkeiten für den Bestand gegeben sind. Die Gartenbereiche sollen von Bebauung frei gehalten werden.

4. Verkehrsflächen, Geh- Fahr- und Leitungsrecht

Öffentliche Verkehrsflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden, die Erschließung erfolgt privat.

Zwischen den beiden Neubaublöcken erstreckt sich von der Simon-Bolivar-Straße zur Woltmershauser Straße, und hier durch ein bestehendes Gebäude, eine Fläche für Fahrrechte zugunsten der Stadtgemeinde Bremen und der Anlieger sowie Geh- und Leitungsrechte zugunsten der Stadtgemeinde Bremen und der Allgemeinheit. Über diese Wegeverbindung sollen der Blockinnenbereich an die Nahversorgungseinrichtungen sowie den Öffentlichen Nahverkehr an der Woltmershauser Straße angebunden werden. Die Realisierung setzt entsprechende Vereinbarungen mit den Eigentümern voraus.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Für die Neubebauung wird eine Zone für Tiefgaragen festgesetzt, die in ihrer Dimensionierung über die Breite der darüberliegenden Bauzone hinausgeht und den Nachweis der notwendigen Stellplätze möglich macht.

Um die genau definierten Freibereiche des Wohngebietes nicht durch eine Vielzahl untergeordneter baulicher Anlagen zu verstellen, sind Stellplätze und Garagen nur in den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (textliche Festsetzung Nr. 2.). Die maximale Größe der Nebenanlagen je Baugrundstück ist auf 6.0 qm beschränkt (textliche Festsetzung Nr. 2.).

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze und Garagen folgt dem städtebaulichen Konzept und sorgt für den Erhalt der Freiflächen im privaten Bereich.

6. Lärmschutz

Auf das Plangebiet wirken erhebliche Lärmimmissionen u.a. durch die in der Umgebung verlaufenden Hauptverkehrsstraßen, Bahn sowie südlich und nördlich benachbarten Gewerbebetriebe ein. Zum Schutz davor werden passive Lärmschutzmaßnahmen textlich festgesetzt (Textliche Festsetzungen Nr. 3. und 4.).

So wird festgesetzt, dass in den gekennzeichneten Bereichen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß Tabelle 8 der **DIN 4109** einhalten müssen.

Die Grundrisse der Wohnungen sollten so gestaltet werden, dass schutzbedürftige Räume auf der dem Straßenverkehr und, wo möglich, dem Schienenverkehr abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Für Schlafräume und Kinderzimmer ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsöffnungen oder einer Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen (textliche Festsetzung Nr.4.).

Weitere Erläuterungen zur Lärmsituation und zu Lärmschutzmaßnahmen sind unter dem Gliederungspunkt D) Umweltbelange dargestellt.

D) Umweltbelange

Nach § 13a Abs. 1 BauGB ist im Einzelfall zu entscheiden, ob ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden kann. Wenn die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs.2 der Baunutzungsverordnung weniger als 20.000m² beträgt, kann das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 13a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2a, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 und der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Die Prüfung dieses Bebauungsplans hat ergeben, dass die zukünftige zulässige Grundfläche ca. 9.800 m² ergibt. Anhaltspunkte, dass die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Schutzgebiete (Natura 2000) beeinträchtigt werden, bestehen nicht. Ebenfalls wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über

die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die Voraussetzungen nach § 13 a Absatz 1 BauGB für ein beschleunigtes Verfahren liegen vor.

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

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2413 umfasst überwiegend Flächen, die bereits weitestgehend versiegelt sind. Im östlichen Teil bestehen tiefe Hausgärten, die fast vollständig erhalten bleiben sollen. Mit der geplanten neuen Bebauung kommen weitere Gartenbereiche dazu. Besondere Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind aufgrund der sich durch die Neuplanung ergebenden Umverteilung versiegelter Bereiche nicht zu erwarten. Nach Baumschutzverordnung geschützte Bäume sind von der Neuplanung nicht betroffen.

Auswirkungen auf den Menschen durch Lärm

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung sind gemäß § 1 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen. Nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (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:

Allgemeine Wohngebiete (WA)	
tagsüber	nachts
55 dB(A)	45 / 40 dB(A)
Mischgebiete (MI)	
tagsüber	nachts
60 dB(A)	50 / 45 dB(A)

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

Die TA Lärm enthält ebenfalls Immissionsrichtwerte für Industrie- und Gewerbelärm. Für die Beurteilung von Verkehrslärm können die Grenzwerte der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) ergänzend hinzugezogen werden.

Zur Beurteilung der Geräuschsituation durch Straßenverkehrs- und Gewerbelärm wurde eine „Schalltechnische Untersuchung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2413 für ein Gebiet in Bremen-Woltmershausen (Büro T&H Ingenieure GmbH in Bremen, 19. April 2012)“ erstellt, das im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugänglich ist.

Die Immissionsbelastung innerhalb des Plangebietes stellt sich wie folgt dar:

Gewerbelärm

Im Plangebiet ist mit Gewerbelärm aus dem Umfeld des Geltungsbereiches zu rechnen. Die Prognose ergab, dass an den zur Woltmershauser Straße ausgerichteten Gebäudefassaden die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Richtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete tags und nachts eingehalten werden. An den südlichen, an der Simon-Bolivar-Straße gelegenen Gebäudefassaden werden die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Richtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete zumutbar um bis zu 1 dB(A) überschritten.

Im Blockinnenbereich werden Beurteilungspegel zwischen 50 - 57 dB(A) tags und 35 - 42 dB(A) nachts prognostiziert. Damit werden die Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete in wenigen Bereichen mit Öffnungen im Blockrand um bis zu 2 dB überschritten und im überwiegenden Teil eingehalten.

Die vorhandenen Gewerbebetriebe im Blockinnenbereich befinden sich auf den als Allgemeines Wohngebiet neu geplanten Flächen. Die Betriebe können sich im Rahmen einer Bestandsentwicklung am Standort weiter etablieren, bis sie zugunsten der festgesetzten neuen Wohnnutzung verlagert werden können. Da es sich hier um einen Grundstückseigentümer handelt, sind Konflikte mit der Neuplanung nicht zu erwarten.

Verkehrslärm

Der Verkehr auf den das Plangebiet umgebenden Straßen, auf der Oldenburger Straße (Bundesstraße B 6) und auf der Bahnstrecke Bremen-Oldenburg erzeugt relevante Lärmimmissionen. Die Prognose des Verkehrslärms ergab, dass durch den Straßen- und Schienenverkehr die Orientierungswerte der DIN 18005 sowie die Grenzwerte der 16. BImSchV im Plangebiet überschritten werden.

In der Tageszeit werden folgende Lärmwerte prognostiziert:

- An der nordöstlichen Gebäudefassade entlang der Woltmershauser Straße berechnen sich Beurteilungspegel von bis zu 69 dB(A). Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete um bis zu 9 dB und der Grenzwert der 16. BImSchV um bis zu 5 dB überschritten.
- An der südlichen Gebäudefassade entlang der Simon-Bolivar-Straße berechnen sich Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A). Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete um bis zu 4 dB überschritten und der Grenzwert der 16. BImSchV eingehalten.
- Im Innenbereich des Plangebietes berechnen sich bei einer Immissionshöhe von 4,0 m Beurteilungspegel zwischen 48 - 56 dB(A). Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 1 dB überschritten und der Grenzwert der 16. BImSchV eingehalten.
- Im Innenbereich des Plangebietes berechnen sich bei einer Immissionshöhe von 8,6 m Beurteilungspegel zwischen 53 - 58 dB(A). Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 3 dB überschritten und der Grenzwert der 16. BImSchV eingehalten.
- Die Immissionspegel an den Gebäudefassaden zur Woltmershauser und Simon-Bolivar-Straße werden maßgeblich durch den Verkehrslärm der jeweils angrenzenden Straße bestimmt (siehe erster Spiegelstrich). Im Innenbereich des Plangebietes nimmt der Einfluss der östlich gelegenen Bundesstraße und Zugstrecke zu, so dass sich auf den der Bundesstraße und Zugstrecke abgewandten Gebäudeseiten um bis zu 4 dB geringere Beurteilungspegel einstellen.

In der Nachtzeit werden folgende Ergebnisse ermittelt:

- An der nordöstlichen Gebäudefassade entlang der Woltmershauser Straße berechnen sich Beurteilungspegel von bis zu 63 dB(A). Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete um bis zu 13 dB und der Grenzwert der 16. BImSchV um bis zu 9 dB überschritten.
- An der südlichen Gebäudefassade entlang der Simon-Bolivar-Straße berechnen sich Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A). Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete um bis zu 9 dB und der Grenzwert der 16. BImSchV um bis zu 5 dB überschritten.
- Im Innenbereich des Plangebietes berechnen sich bei einer Immissionshöhe von 4,0 m Beurteilungspegel zwischen 44 - 52 dB(A). Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 7 dB überschritten und der Grenzwert der 16. BImSchV um bis zu 3 dB überschritten.
- Im Innenbereich des Plangebietes berechnen sich bei einer Immissionshöhe von 8,6 m Beurteilungspegel zwischen 50 - 56 dB(A). Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 11 dB überschritten und der Grenzwert der 16. BImSchV um bis zu 7 dB überschritten.
- Die Immissionspegel an den Gebäudefassaden zur Woltmershauser und Simon-Bolivar-Straße werden maßgeblich durch den Verkehrslärm der jeweils angrenzenden Straße bestimmt (siehe erster Spiegelstrich). Im Innenbereich des Plangebietes nimmt der Einfluss der östlich gelegenen Bundesstraße und Zugstrecke zu, so dass sich auf den der Bundesstraße und Zugstrecke abgewandten Gebäudeseiten bei einer Immissionshöhe von 4,0 m um bis zu 4 dB geringere Beurteilungspegel und bei einer Immissionshöhe von 8,6 m um bis zu 6 dB geringere Beurteilungspegel einstellen.

Beurteilung

Die benannten Überschreitungen der Orientierungswerte für Lärm sind aufgrund folgender Aspekte und Festsetzungen des Bebauungsplanes vertretbar:

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Gemengelage zwischen Gewerbebestand und umgebenden hoch frequentierten Verkehrsanlagen gekennzeichnet. Mit der Planung wird zum einen der Konflikt mit Gewerbe entschärft, da künftig im Blockinnenbereich das Gewerbe zu Allgemeinem Wohngebiet umgewandelt werden soll. Durch das Schließen insbesondere des südlichen Blockrandbereiches wird im Vergleich zum Ist-Zustand eine Abschirmung gegenüber Immissionen vom angrenzenden Gewerbe sowie dem Verkehr auf der Simon-Bolivar-Straße erreicht. Im Ergebnis ist zu erwarten, dass in wesentlichen Teilen des Blockinnenbereiches die Orientierungswerte für Allgemeines Wohngebiet am Tage eingehalten werden. Die Nutzung wohnungsbezogener Freiräume ist so am Tage gut möglich. Nur in den Obergeschossen und im Bereich von Öffnungen in der Straßenrandbebauung werden die Orientierungswerte in Teilbereichen überschritten.

An den nördlichen, westlichen und östlichen Blockrändern werden im Wesentlichen die vorhandenen Nutzungen planerisch abgesichert. In Vermittlung zu den angrenzenden Gewerbeflächen sollen der nördliche und der südliche Blockrand als Mischgebiet entwickelt werden.

Der Erhalt der bestehenden Wohn- und gemischten Nutzungen, die Schaffung neuer Wohnbauflächen im Blockinnenbereich sowie neuer Mischnutzungen an der Simon-Bolivar-Straße sind sowohl zur Deckung des Wohnungsbedarfes im Stadtteil als auch aufgrund der städtebaulichen Gesamtsituation im Eingangsbereich nach Woltmershausen erforderlich. Die neuen Nutzungen im Plangebiet können positive Impulse für die weitere Umstrukturierung des südlich angrenzenden ehemaligen Gaswerksgebietes liefern.

Die Grundrisse der Wohnungen können vielfach so gestaltet werden, dass schutzbedürftige Räume auf der dem Straßenverkehr und dem Schienenverkehr abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Für Schlafräume und Kinderzimmer ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder einer Belüftung mittels raumluftechnischer Anlage vorzusehen (Festsetzung Nr. 4).

Durch die Festsetzung von baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, die sich nach den Anforderungen der DIN 4109 richten, wird in den Innenräumen ein hinreichender passiver Schallschutz gewährleistet. Dazu wurde der maßgebliche Außenlärmpegel für die Gesamtbelastung (Straße, Schiene und Gewerbe) berücksichtigt.

Auswirkungen durch Altlasten

Im Bereich des Plangebietes wurden für 12 Grundstücke historische Recherchen sowie für 3 Grundstücke Boden- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Außerdem wurden Grundwasseruntersuchungen im südwestlichen Bereich des Plangebietes durchgeführt, um möglichen Auswirkungen einer Grundwasserverunreinigung nachzugehen.

Aufgrund einer kleinräumigen Verunreinigung durch Mineralölkohlenwasserstoffe hat sich nur für das Grundstück Woltmershauser Straße 102-106 ein Kennzeichnungsbedarf ergeben. Diese Verunreinigung befindet sich in etwa 2,5 m unter Gelände. Nach Untersuchungen im Grundwasserabstrom haben keine Auswirkungen auf das Grundwasser ergeben. Bei der derzeitigen Situation gehen von dieser Verunreinigung keine Gefahren aus. Bei Baumaßnahmen ist die Verunreinigung zu berücksichtigen. Ansonsten haben sich keine möglichen Nutzungskonflikte in dem Bebauungsplangebiet ergeben.

Die Bewertung wurde aufgrund der geplanten auszuweisenden Nutzung Wohngebiet / Mischgebiet anhand der Prüfwerte für Kinderspielflächen gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, 1999) vorgenommen.

Außerdem wurden die „Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden, 1994“ der LAWA -Länderarbeitsgemeinschaft Wasser sowie die Informationswerte des Senators für Arbeit, Frauen, Gesundheit, Jugend und Soziales für die Nutzung von Gartenbrunnenwasser (2004) herangezogen.

Kampfmittel

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

E) Finanzielle Auswirkungen / Gender-Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Privateigentum. Nur die Flächen im Blockinnenbereich sind noch umfänglich neu bebaubar und sollen durch einen Investor bebaut werden, der auch die Erschließung realisiert. Der Stadtgemeinde entstehen keine Kosten aus dieser Umsetzung des Baugebietes.

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

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

2. Gender-Prüfung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 2413 sind mögliche unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer betrachtet worden. Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest, ohne spezifische Nachfragegruppen zu bedienen. Männer und Frauen sowie insbesondere Familien haben gleichermaßen Zugang zu den Baumöglichkeiten bzw. dem Wohnangebot im Planbereich.

Für Entwurf und Aufstellung
Der Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Im Auftrag

Bremen,

.....
Senatsdirektor